

# **STADT BORNHEIM**

## **Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) 3. Änderung und 1. Erweiterung**

### **Textliche Festsetzungen**

Stand: 13. November 2012

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Allgemeine Wohngebiete (WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub>, WA<sub>4</sub>)** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB sowie §§ 16, 19 und 21a BauNVO)

#### **2.1 Gebäudehöhen**

Gemäß § 21a (1) BauNVO sind im WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> Garagen- und Kellergeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Gemäß § 16 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die Oberkante des Garagen- und Kellergeschosses eine maximale Höhe von 53,5 m üNN im WA<sub>3</sub> und 54,0 m üNN im WA<sub>4</sub> nicht überschreiten darf.

Gemäß § 16 (6) BauNVO dürfen die maximalen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten, wie zum Beispiel Lüftungsanlagen, Kamine, Aufzugsüberfahrten um maximal 1,5 m überschritten werden.

#### **2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ durch Nebenanlagen sowie Garagen- und Kellergeschosse im WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> bis zu einem Maß von 0,6 überschritten werden.

#### **2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Gemäß § 21a (4) Nr. 1 BauNVO bleiben die Flächen von Garagen- und Kellergeschossen im WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt.

### **3. Baugrenzen, Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,50 m zulässig.

Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen festgesetzte Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden.

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird im WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> für das Garagen- und Kellergeschoss eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das Garagen- und Kellergeschoss darf eine Länge von mehr als 50 Metern besitzen. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

#### **4. Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind im WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude bis zur rückwärtigen Baugrenze und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Gemäß § 12 (4) BauNVO sind im WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Alle Stellplätze sind in Garagen- und Kellergeschossen anzuordnen.

#### **5. Gehrechte für die Anlieger im Hochwasserfall** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die Flurstücke 346 und 376 mit einem Gehrecht für die Anlieger des Flurstücks 375 im Hochwasserfall zu belasten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die Flurstücke 333, 346 und 376 mit einem Gehrecht für die Anlieger der Flurstücke 67, 68 und 69 im Hochwasserfall zu belasten.

#### **6. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche artenreiche Wiesenflächen zu entwickeln. Auf mindestens 20 % der Fläche sind lebensraumtypische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind innerhalb des WA<sub>2</sub> mindestens zwei lebensraumtypische Laubbäume (3 x v, Stammumfang 18 – 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Baugrundstück ist zweiseitig mit einer lebensraumtypischen Hecke zu umgeben.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Erschließungswegen und Nebenanlagen innerhalb der WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> dauerhaft zu begrünen. Die Flächen sind als Rasen auszubilden und mit mindestens 20 % lebensraumtypischen Sträuchern zu gestalten. Zusätzlich sind mindestens zehn lebensraumtypische Laubbäume (3 x v, Stammumfang 18-20 cm) in Abstimmung mit der Stadt Bornheim zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind nicht überbaubare Bereiche von Garagen- und Kellergeschossen grundsätzlich zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Erschließungswege und Nebenanlagen.

#### **7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den öffentlichen Verkehrsflächen** (§ 1a (3) BauGB)

Gemäß § 1a (3) BauGB wird der ökologische Ausgleich für die Neuanlage von Verkehrsflächen, die nicht bereits gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB zulässig waren, den öffentlichen Grünflächen und den dort festgesetzten Maßnahmen zugeordnet.

**8. Artenschutz**  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Gehölzrodungen, Baumfällungen und das Entfernen von Vegetation nur im Zeitraum vom 01. November bis 29. Februar zulässig.

**9. Aufschiebende Bedingung**  
(§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> erst gültig, wenn die Nutzung des Sportplatzes aufgegeben ist.

**II. Kennzeichnung**  
(§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche gilt Folgendes:

1. Die Auffüllungsmächtigkeit wird mit maximal ca.12 m angegeben. Der besonderen Setzungsproblematik ist anhand einer geeigneten Gründungstechnik zu begegnen.
2. Der Sulfatgehalt wurde als stark beton-angreifend bewertet. Dies ist bei den Baumaßnahmen zu beachten.
3. In einigen Bodenproben wurden erhöhte Bor-, Phenol-, PAK-, Arsen- und insbesondere Bleigehalte festgestellt. Menge und Qualität sowie Entsorgungsstellen von belastetem Material sind zu dokumentieren.
4. Nach Abschluss der Erdarbeiten ist eine Untersuchung des Oberbodens gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Dabei sind die Prüfwerte der BBodSchV hinsichtlich Wohngebieten einzuhalten.
5. Sollte für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, z.B. in privaten Gärten, Fremdbodenmaterial verwendet werden, so sind die Vorsorgewerte der BBodSchV gemäß Anhang 2, Punkt 4 einzuhalten.
6. Das Regenwasser der versiegelten Flächen darf nicht auf Flächen der Altablagerung versickert werden. Die Anlage von nicht abgedichteten Wasserfängen, Senken und Teichen ist nicht zulässig.
7. Bei Reduzierung des vorhandenen Versiegelungsanteils wird aufgrund einer erhöhten Infiltrationsrate ggf. eine erneute Grundwasserüberwachung notwendig. Dies ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
8. Die notwendigen Erd- und Entsorgungsarbeiten sowie Untersuchungen sind aufgrund der vorhandenen Belastungen gutachterlich in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis zu überwachen und zu dokumentieren.

**III. Hinweise**

**1. Flutung von Garagengeschossen**

Ab einem Rheinpegel von maximal 51,65 m üNN sind im WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> Garagengeschosse zu fluten.

## **2. Überschwemmungsbereich**

Für Bauten im Überschwemmungsbereich sind von den Bauherren die Ausnahmen nach Wasserhaushaltsgesetz bei der Bezirksregierung Köln zu beantragen.

## **3. Kampfmittelbeseitigung**

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Feststellung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird ein Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD stattfinden. Vorab werden dem KBD Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen zur Verfügung gestellt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses dem KBD schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ zu entnehmen.

## **4. Archäologische Bodendenkmale**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist unverzüglich die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder die Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege in Overath, Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-22 zu unterrichten. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) wird hingewiesen.

## **5. Städtebaulicher Vertrag**

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger im WA<sub>1</sub>, WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> abgeschlossen.

Des Weiteren werden ausgewählte Nebenbestimmungen aus dem Bebauungsplan durch Eintragungen im Grundbuch gesichert.