

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb des WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Innerhalb des MU 1 und MU 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Tankstellen, Sexshops, bordellartige Betriebe und Ferienwohnungen nicht zulässig.
- 1.3 Innerhalb des MU 1 sind in den Erdgeschossen Wohnnutzungen nicht zulässig.
- 1.4 Innerhalb des MU 2 sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe nicht zulässig.
- 1.5 Innerhalb des MU 2 sind 3.700 m² der Bruttogeschossfläche (BGF) so herzustellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung [Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26.01.2006 in der zur Zeit geltenden Fassung] gefördert werden können. Ausnahmsweise kann diese einzuhaltende Quote unterschritten werden, wenn der dadurch entfallende Wohnraum in einem anderen Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans nachgewiesen wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen bei Flachdächern durch Fahrschächte von Aufzügen oder sonstige dem Gebäude untergeordnete technische Anlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden. Mit Ausnahme von Fahrschächten müssen diese mindestens um das Maß ihrer Höhe über Attika von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurücktreten.
- 2.2 Im MU 1 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, befestigte Freianlagen und Zufahrten sowie unterirdische Bauteile gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- 2.3 Im MU 2 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, befestigte Freianlagen und Zufahrten sowie unterirdische Bauteile bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 2.4 Im WA darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, befestigte Freianlagen und Zufahrten sowie unterirdische Bauteile gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

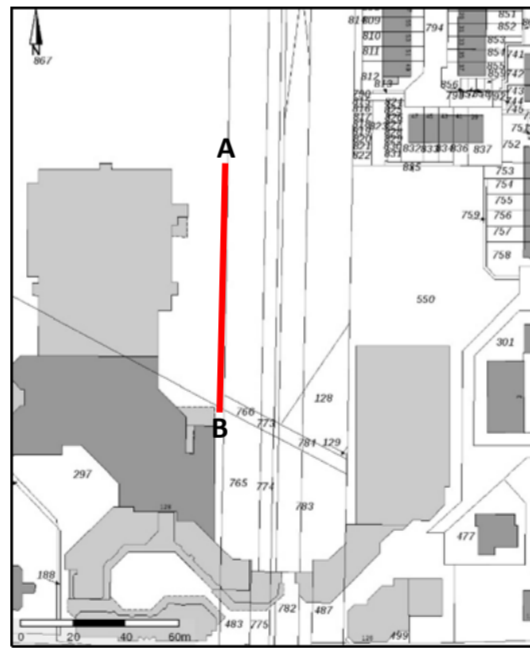
- 3.1 Nicht überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 4 m überschreiten.
- 3.2 Untergeordnete Bauteile (wie zum Beispiel Erker, Balkone, Vordächer) dürfen die Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten.
- 3.3 Die in der Planzeichnung mit der Signatur o|o|o|o|o gekennzeichneten Baugrenzen dürfen erst ab dem 2. Obergeschoss durch untergeordnete Bauteile entsprechend der Festsetzung Nr. 3.2 überschritten werden, abweichend hiervon jedoch nur um bis zu 1,5 m.
- 3.4 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Tiefe der Abstandsfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen im Sinne der Landesbauordnung (BauO) NRW innerhalb der in der Planzeichnung mit der Signatur ←-→ gekennzeichneten Bereiche auf der Länge der Außenwand 0,2 H.

5. Bedingt zulässige Nutzung

Die festgesetzte bauliche Nutzung im WA ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. BauGB erst dann zulässig, wenn auf dem Flurstück 867 der Flur 8, Gemarkung Buschdorf im Bereich der dargestellten Strecke A bis B (siehe Sonderzeichnung) eine mind. 2 m hohe (gemessen ab Oberkante ausgebauter Geländeoberfläche) und 100 m lange Lärmschutzwand entlang der Böschungsoberkante der Stadtbahntrasse errichtet wurde.



6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1 Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch mit der Bezeichnung „St“ oder „St, Ca“ festgesetzten Flächen, innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GFL2“ zu belastenden Flächen sowie in Tiefgaragen zulässig.
- 6.2 Im MU sind oberirdische, überdachte Fahrradabstellanlagen nur innerhalb der zeichnerisch mit der Bezeichnung „R“ festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.3 Nebenanlagen für die Entsorgung von Abfällen (Abfallsammelplätze) sind nur innerhalb der zeichnerisch mit der Bezeichnung „M“ festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.4 Technikzentralen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- 6.5 Nebenanlagen wie beispielsweise Fahrradboxen, Abstellschranken, Gartenhäuschen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „N“ zulässig. Dabei darf eine Anlage in der Fläche „N1“ ein Maß von 2,6 m Höhe und 3,5 m² Grundfläche und in der Fläche „N2“ ein Maß von 2,4 m Höhe und 2,5 m² Grundfläche nicht überschreiten.

7. Geh- Fahr- und Leitungsrecht

- 7.1 Die zeichnerisch mit der Bezeichnung „GFL 1“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht, einem Recht zur Befahrung mit Fahrrädern (Radfahrrecht) und einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger des WA und MU zu belasten
- 7.2 Die zeichnerisch mit der Bezeichnung „GFL 2“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.3 Die zeichnerisch mit der Bezeichnung „GFL 3“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht, einem Recht zur Befahrung mit Fahrrädern (Radfahrrecht) und einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.4 Die zeichnerisch mit der Bezeichnung „G“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Türen sowie Fenster) von Büro- und Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) müssen so ausgeführt sein, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß $R_{w, res}$ (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird. Eine ausreichende Frischluftzufuhr der Räume (vollständiger Luftwechsel innerhalb von jeweils höchstens zwei Stunden) ist durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen sicherzustellen.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büro- und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	> 80	-	50

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989 in der zur Zeit geltenden Fassung) kann während der Öffnungszeiten im Amt für Bodenmanagement und Geoinformation (Kundenzentrum Geodaten), Bonn, Stadthaus, Berliner Platz, Aufzug 2, Etage 6B eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN 4109 besteht bei Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeteile bzw. eines Geschosses niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt, so kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen und ein entsprechend niedrigeres Maß zugelassen werden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Schutz vor Starkregen, Pflanzgebot

9.1 Flachdächer sind, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern, Terrassen und technischen Aufbauten -soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen- mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung erfolgt über Pflanzung und Ansaat von Gräsern, Kräutern und/ oder Wurzelschösslingen von Sedum-Arten. Geeignete Pflanzen können der Liste 3: „Beispielhafte Auflistung von geeigneten Pflanzen für eine extensive Dachbegrünung“, Pflanzliste der Bundesstadt Bonn entnommen werden. Es ist nach Möglichkeit autochthones bzw. regionales Pflanzmaterial oder Saatgut zu verwenden.

9.2 Flachdächer von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m Substratschicht zusätzlich einer Drainschicht abzudecken und, soweit sie nicht als Platz- oder Terrassenfläche oder als Zuwegung genutzt werden, als Grünfläche fachgerecht anzulegen und zu pflegen.

9.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind bei Abgang der beiden Bestandsbäume als Ersatz drei schmalwüchsige Laubbäume art- und fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit mindestens 12 m³ zu sichern. Geeignete Baumarten können der Pflanzliste 2 der Bundesstadt Bonn für benetzte Situationen im Innenbereich entnommen werden. Es ist nach Möglichkeit autochthones bzw. regionales Pflanzmaterial zu verwenden.

10. Dachflächen

Dachflächen sind bau- und anlagenseitig so vorzubereiten, dass sie zur späteren Nutzung von solarer Strahlenergie geeignet sind.

HINWEISE

1. Kampfmittel/ Bodenfunde

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst das Merkblatt für Baugrundergriffe zu beachten.

2. Artenschutz

Abbruch- und Rodungsarbeiten sind im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres durchzuführen. Abbruch und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind nur mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

3. Wasserschutzgebiet Urfeld

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld. Die Ge- und Verbote sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

Bebauungsplan Nr. 6223-2
 Planbereich: Oppelner Straße, Hermannstädter Straße, Kronstädter Straße

Allgemeine Darstellungen

- Flurstücksgrenze
- 499 Flurstücksnummer
- vorhandenes Gebäude
- vorhandene Böschung
- vorhandener Baum
- 58,46 vorhandene Höhenlage über NHN
- Fl-68,02 vorhandene Firsthöhe über NHN
- Rl-64,36 vorhandene Höhe Dachrinne über NHN
- vorgesehene Grundstückseinteilung
- # Parallellaß
- Längenmaß
- ↗ rechter Winkel
- Gerade, Verlängerung
- vorhandener Zaun

Für den Planentwurf

Bonn, den
 Der Oberbürgermeister In Vertretung Im Auftrag
 Stadtbaurat Leiter des Stadtplanungsamtes
 Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit den Angaben des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.
 (Stand der Planunterlagen:)
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Ausschusses für Planung, Verkehr und Denkmalschutz der Stadt Bonn
 vom zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
 Bonn, den

Nachrichtliche Darstellung

- geschützter Baum (Baumschutzsatzung)
- Bahnanlage

Festsetzungen nach Baugesetzbuch

Bauliche Nutzung	Art
WA	Allgemeines Wohngebiet
MU	Urbanes Gebiet

Maß

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. Gflmax 68,0 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhenull (NHN)

Sonstige

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (s. textl. Festsetzung Nr. 7)
- Straßfläche mit der besonderer Zweckbestimmung "Stadtplatz"
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzung von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche (s. textl. Festsetzung Nr. 4)

Bauweise

- o offene Bauweise
- SD 30°- 36° Satteldach mit Dachneigung
- FD Flachdach

Begrenzungs- und Baulinien u.a.

- Baugrenze
- o|o|o|o Abweichende Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze (Nr. 3.3)
- Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
- Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Zweckbestimmung:
 St Stellplätze
 Ca Carports
 R Fahrradabstellanlagen (überdacht)
 M Abfallsammelplätze
 N1, N2 Fahrradboxen, Gartenhäuschen, Abstellplätze o. A. (s. textl. Festsetzung Nr. 6.5)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Oberbürgermeister In Vertretung Im Auftrag

Stadtbaurat Leiter des Stadtplanungsamtes

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis öffentlich auszugehen.
 Bonn, den

Der Oberbürgermeister In Vertretung Im Auftrag
 Stadtbaurat Leiter des Stadtplanungsamtes

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Bonn
 am als Satzung beschlossen worden.
 Bonn, den

Der Oberbürgermeister In Vertretung Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Bonn, den

Der Oberbürgermeister
 Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches
 am erfolgt.
 Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.
 Bonn, den

Oberbürgermeister In Vertretung Im Auftrag

Stadtbaurat Leiter des Stadtplanungsamtes

Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung
 Landesbauordnung (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit geltenden Fassung

Durch diesen Plan werden, soweit sie in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans fallen, aufgehoben:
 Bebauungsplan Nr. 7324-14; 7324-16

Hinweis:
 - Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung
 - Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag
 - Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellten Einzelheiten sind unverbindlich
 - Die Pflanzliste kann im Internet unter www.bonn.de/planlisten oder während der Öffnungszeiten im Amt für Bodenmanagement und Geoinformation der Bundesstadt Bonn, Stadthaus, Berliner Platz 2, Etage 6B, eingesehen werden.