

**butsch + faber**

landschafts-  
und ortsplanung

dipl.-ing. stadtplanerin  
angela m. butsch

**Ortsgemeinde  
Bornheim**

**Bebauungsplan  
„Hollergarten“**

Satzungsexemplar

November 2020

wilhelm-leuschner-straße 22  
55237 flonheim  
telefon 06734/449  
telefax 06734/6489

[butsch-faber.flonheim@t-online.de](mailto:butsch-faber.flonheim@t-online.de)

[www.butsch-faber.de](http://www.butsch-faber.de)

**BEBAUUNGSPLAN**  
**Stand 17.11.2020**  
**DER ORTSGEMEINDE BORNHEIM**  
**„HOLLERGARTEN“**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

---

**Inhalt**

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich des Bebauungsplans
4. Bestandssituation
5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung
6. Erläuterung und Auswirkung der Planung und der textlichen Festsetzungen
7. Bodenordnung
8. Kosten der Erschließung
9. Artenschutz
10. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

## 1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Die Firma Cattor + Torn hat mit Schreiben vom 20.12.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ortskern von Bornheim beantragt. Bereits am 04.11.2015 hatte der Gemeinderat über eine Bauvoranfrage, die sowohl eine Bebauung an der Hauptstraße 46 als auch die rückwärtige Bebauung zum Ziel hatte, entschieden. Damals erfolgte ein Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes unter Berücksichtigung verschiedener Eckpunkte. So sollte ein Wohngebiet ausgewiesen werden. Darüber hinaus soll ein umweltschonendes Bauen umgesetzt werden, unter Berücksichtigung regenerativer Energiequellen und energieeffizienter Bauweise. Diese Vereinbarungen sollen in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

Im Blockinnenbereich sollen Einfamilienhäuser entstehen, die über eine Privatstraße erschlossen werden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist auch in Bornheim groß und der Forderung nach Innenverdichtung vor Siedlungserweiterung kann hier auch Rechnung getragen werden. Da die Grundstücke im Innenbereich des Quartiers nicht erschlossen sind, ist über eine Bauleitplanung Baurecht zu schaffen. Die überplanten Flächen befinden sich im Eigentum der Fa. Cattor + Torn.

Das Verfahren soll nach § 13 a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung abgewickelt werden.



**Übersichtslageplan mit Abgrenzung des Baugebietes**



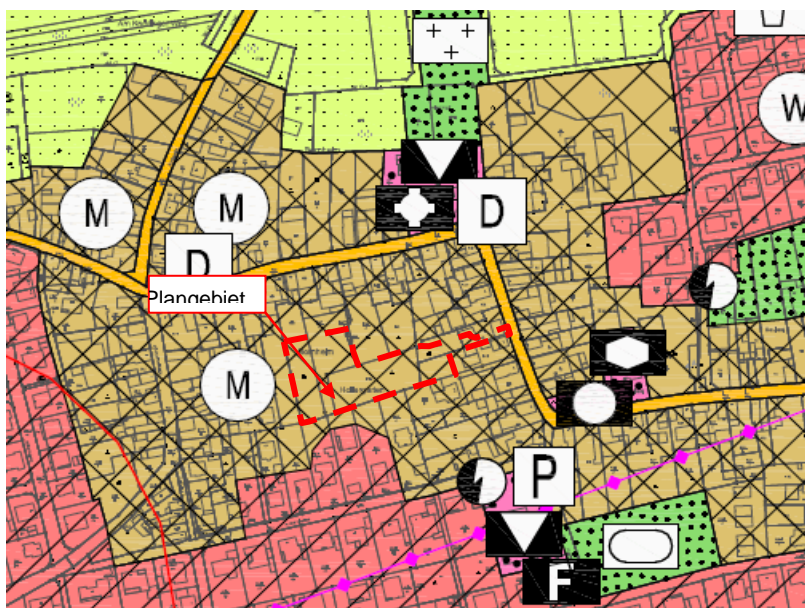
Übersicht - Luftbild

## 2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach in der 5. Änderung vom 23.06.2015 als Gemischte Baufläche dargestellt. Diese Art der Nutzung resultiert aus den üblicherweise im Ortskern angesiedelten Mischnutzungen aus Landwirtschaft und Kleingewerbe.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden nur Wohngebäude vorgesehen und daher auch als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der klaren Parzellierung und Lage zu angrenzenden Wohnnutzungen ist ein Angebot für Gewerbe oder gar landwirtschaftliche Betriebe nicht möglich. Daher wäre die Ausweisung Dorfgebiet oder Mischgebiet nicht zulässig.

Grundsätzlich entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplan aus den künftigen übergeordneten Zielen der Flächennutzungsplanung, wonach die Nachverdichtung und die Belebung der Ortskerne genannt wird.



### Flächennutzungsplan 2015

#### 3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der bebauten Ortslage von Bornheim im Innenbereich des Quartiers Hauptstraße-Mörlheimer-Straße - In den Weppen. Die Erschließung erfolgt von der Hauptstraße aus. Der Bebauungsplan umfasst die Parzellen: Flur 0, Parzellen 143 und 144 (teilweise), 179, 157/4, 162/1 in der Ortsgemeinde Bornheim in einer Gesamtgröße von ca. 0,44 ha.

#### 4. Bestandssituation

##### Derzeitige Nutzung:

Im Plangebiet befinden sich Wiesen und Gartenflächen. Darüber hinaus besteht noch das Fragment einer Scheune sowie Teile von Schuppen und versiegelten Hofflächen. Die rückwärtigen Gartenbereiche waren früher als Grabeland, Rasenflächen und gestaltete Freiräume genutzt. Zwischen Scheune und Wohngebäude an der Straße befindet sich die Hoffläche, hinter der Scheune teils versiegelte Wege und Schuppen. Einzelne Gehölze wurden bereits vor dem 28.02. in der Winterzeit gerodet.



Blick entlang der Hofzufahrt mit dem alten Wohnhaus und der Scheune, rechts ragt die neu errichtete Garage des Nachbarn ins Bild



Blick in den versiegelten Hofbereich mit der südlich angrenzenden Nachbarbebauung



Blick vom Garten auf  
die ehemalige  
Scheune und den  
Neubau des Nachbarn



Blick entlang des  
Nachbargartens auf  
den Planungsbereich



Blick über das  
westliche Quartier

#### Umliegende Nutzungen:

Der gesamte Planungsbereich ist umgeben von der Quartiersbebauung mit überwiegend Wohnen, Kindergarten, Laden der Grundversorgung, Gasthaus, teilweise Kleingewerbe und landwirtschaftliche Nebennutzung. An die künftigen Gartenflächen grenzen die Gartenbereiche der Nachbarbebauung an.

#### Topographie:

Das Gesamtgelände ist nahezu eben. Die Höhenlage beträgt zwischen 135,30 m+NN und 136,50 m+NN.

## **5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung**

#### Bebauung

Ausgehend vom Grundsatzbeschluss und der Bauvoranfrage von 2015 wurden für den Planungsbereich Einfamilienhausgrundstücke vorgesehen in zweigeschossiger Bauweise mit Zeltdächern. Abweichend von der ursprünglichen Zielsetzung Satteldach wurde beim Hauskonzept darauf Wert gelegt, die Räume optimal ausnutzen zu können und keine Dachschrägen in den Aufenthaltsräumen zu erhalten. Darüber hinaus sollte kein unnötiger Dachraum entstehen. Wesentliches Ziel sollte familienfreundliches Bauen sein, wo für die gesamte Familie Raum ist und auch eine nachhaltige Energiebilanz nachweisbar ist. Gerade die Zeltdächer können dreiseitig mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Somit kann die Sonneneinstrahlung über den gesamten Tagesverlauf genutzt werden.

Wesentlich war auch, dass auf den Grundstücken zwei Stellplätze untergebracht werden können.

Der städtebauliche Vertrag regelt die energetischen Vorgaben aus dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde.

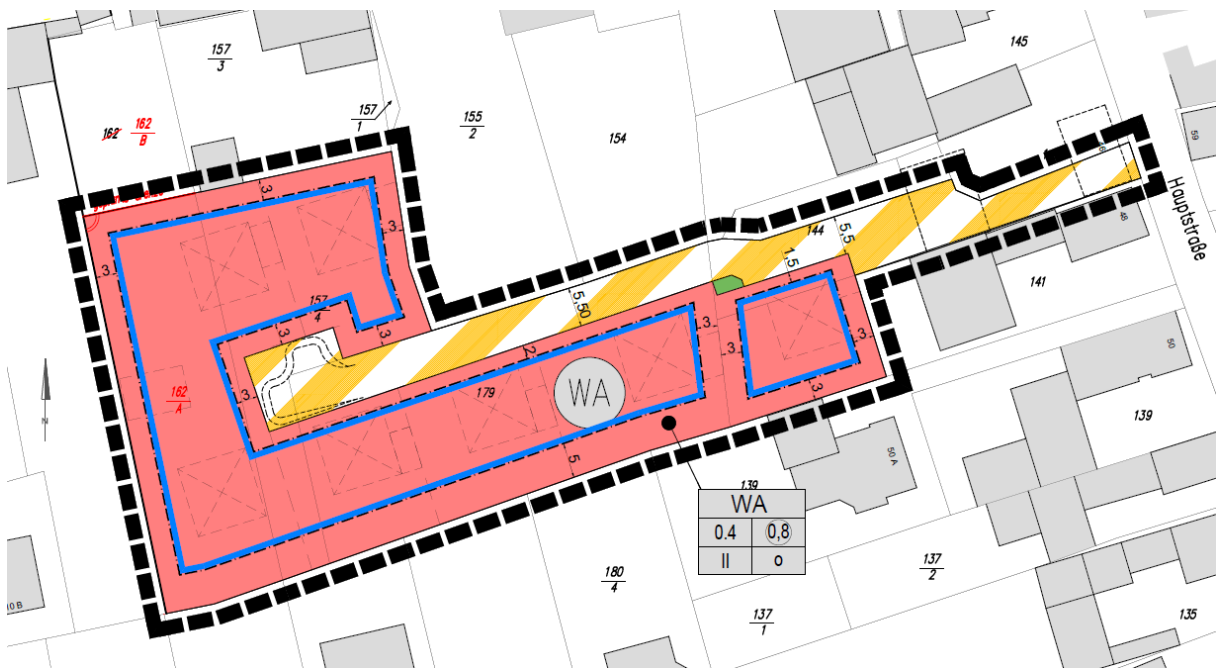
#### Äußere Erschließung des Gebiets und Versorgung:

Das Plangebiet wird verkehrsmäßig über einen Abzweig von der Hauptstraße über eine private Wohnstraße, ausgebildet als Grundstückszufahrt ohne Absenkung des Bordes, an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über diese Straße werden auch die Versorgungsträger das Gebiet versorgen. Das Schmutzwasser wird über einen Kanalanschluss an der Hauptstraße an die örtliche Schmutzwasserentsorgung abgeleitet. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken zurückgehalten, genutzt oder versickert. Desgleichen erfolgt die Rückhaltung und Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer von den Verkehrsflächen über interne Rigolensysteme, die im Rahmen der Entwässerungskonzeption mit den zuständigen Behörden abgestimmt wurden.

#### Grün- und Freiflächen:

Bei der festgesetzten GRZ von 0.4 verbleiben ausreichend Gartenflächen, die an die umgebenden Gartenflächen anschließen.

## 6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen



### Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf

- **Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise baulichen Anlagen unzulässig erklärt werden, da sie vom Charakter nicht in das bauliche Ensemble passen. Eine Zulässigkeit nach § 31 BauGB wird darüber hinaus auch ausgeschlossen.
- **Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Bebauungsplangebiet als Höchstgrenze mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. In Verbindung mit der Höhenbegrenzung der Gebäude können unmaßstäbliche Baukörper vermieden werden.  
Der Wert für die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt, § 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden, somit kann diese durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen überschritten werden.  
Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Geschossflächenzahl ist Höchstwert und richtet sich nach § 17 BauNVO. § 20 BauNVO ist anzuwenden.
- **Höhenlage der baulichen Anlagen**

In Anlehnung an die mit der Kreisverwaltung abgestimmte Gebäudehöhe, wird die Gesamtgebäudehöhe auf 9,5 m begrenzt. Bezugshöhe für die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe ist die OK der neuen Erschließungsstraße.



- **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet werden wie auch projektiert ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Somit kann eine aufgelockerte Bebauung im Inneren des Quartiers entstehen. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen vorgegeben. § 23 Absatz 3 BauNVO ist anzuwenden, d.h. dass geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile möglich sind.

- **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Somit soll der übermäßigen Verdichtung entgegengewirkt und eine Überfrachtung mit Ziel- und Quell- sowie ruhendem Verkehr in der Privatstraße verhindert werden. Dies auch vor dem Hintergrund der umgebenden Wohnbebauung.

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Erschließungsstraße wird als Privatstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Straße ist als Gemeinschaftseigentum der Anlieger vorgesehen, die auch hinsichtlich Beleuchtung und Ausbauqualität der öffentlichen Erschließung gleicht. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag. Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche in einer Tiefe bis zu 0,30 m der privaten Grundstücke zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden. (Rückenstützen etc.) Dies dient insbesondere als Hinweis für die Bauherrn zur Vermeidung von Grenzkonflikten.

- **Nebenanlagen**

Die Regelungen zu den Nebenanlagen dienen der Freihaltung der Gartenbereiche, gleichzeitig sollen erforderliche Nebenanlagen zulässig sein. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser dienenden baulichen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Vor Garagen und Carports, zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baukörper, ist ein zusätzlicher Stauraum (PKW-Abstellplatz) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.

- **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im Planungsbereich liegende Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen. Die Breite der Straße wurde minimiert, um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Daher entstehen keine großzügigen halböffentlichen Grünzonen. Sie sind vielmehr den privaten Grünflächen zuzuschlagen.

Zur Durchgrünung der Ortslagen wird pro Baugrundstück auf den privaten Baugrundstücken ein Pflanzgebot für einen Baum II. Ordnung ausgesprochen.

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Per Gemeinderatsbeschluss sollen Steingärten unzulässig festgesetzt werden. Aus kleinklimatischer Sicht und zur Vermeidung der Flächenerwärmung sowie zur Minimierung der Bodenbelastung durch Versiegelung wird diese Festsetzung getroffen.

Das auf den Baugrundstücken sowie auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist im Baugebiet zurückzuhalten. Hierbei sind sämtliche Möglichkeiten der Oberflächenwasserrückhaltung auf den privaten Grundstücken auszuschöpfen. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen. Diese Festsetzungen werden im vorliegenden, mit den Verbandsgemeindewerken abgestimmten, Entwässerungskonzept bei der späteren Bauausführung umgesetzt.

- **Dachformen**

Bei den Dachformen wird die übliche, prägende Dachform Satteldach festgesetzt. Ergänzt durch die geplanten Zeltdächer und mögliche Walmdächer, falls das Gebäude nicht quadratisch gewünscht wird. Für Garagen sind auch Flachdächer, jedoch nur mit Dachbegrünung versehen, zulässig.

- **Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Die maximale Höhe der Einfriedungen, einschl. lebender Einfriedungen (z.B. Hecken) wird auf 2,00 m, gemessen ab OK angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abstände des Nachbarrechtes sind einzuhalten. Die straßenseitige Einfriedung bis zur vorderen Baugrenze darf 1,25 m Höhe nicht überschreiten. Somit werden unmaßstäblich hohe Einfriedungen im Straßenraum verhindert.

- **Abfallstandplätze**

Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind zu den Verkehrsflächen hin durch Bepflanzung oder Berankung und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Maßnahmen blickdicht abzuschirmen, soweit sie nicht durch Integration in die Gebäude ohnehin fremder Sicht entzogen sind.

- **Hinweise**

Die Hinweise dienen den Bauherrn, Informationen ohne Festsetzungscharakter zu erhalten. Hierbei werden Baugrund, Grundwasser Denkmalschutz, Nachbarrecht, Gartengestaltung und Elektro erwähnt.

- **Abwägung**

Die Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gem. § 1 Abs. 7 BauGB wird in Kapitel 10. abgehandelt.

## 7. **Bodenordnung**

Für das Gebiet ist keine Bodenordnung vorgesehen, da der Antragsteller im Eigentum der benötigten Flächen ist.

## 8. **Kosten der Erschließung**

Die Kosten der Bauleitplanung, der Gutachten und der Erschließung trägt der Antragsteller. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 9. **Artenschutz**

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert die Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes in seinem § 1 Abs. (1) wie folgt:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen.

Wesentlicher Augenmerk wird auch auf die Vermeidung weiterer Zerschneidung von Landschaftsräumen gelegt. Die Inanspruchnahme muss landschaftsgerecht geführt und gestaltet werden, immer unter dem Aspekt der Ressourcenschonung.

Zum Artenschutz greifen verschiedene Regelungen auf internationaler und nationaler Ebene. So z.B. die Vorschriften des § 44 BNatSchG gelten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.

Die Restriktionen des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden für die Belange des Baugesetzbuches und damit auch für die Bauleitplanung in § 44 Abs. 5 konkretisiert.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Hollergarten“ werden keine Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes beeinträchtigt. Auch gesetzlich geschützte Biotop-, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Bebauungsplanaufstellung nicht betroffen. Es ergibt sich also keine Beeinträchtigung dieser Schutzgüter.

Es handelt sich bei dem gesamten Plangebiet um einen anthropogen stark überformten Raum, der durch Bebauung, Versiegelung und intensive Bewirtschaftung gekennzeichnet ist. Nur wenige Tierarten sind überhaupt in der Lage solche Flächen zu besiedeln oder für Teilfunktionen zu nutzen. Am wahrscheinlichsten kann noch die Nutzung als zeitlich befristetes Nahrungshabitat in den Gartenbereichen angenommen werden. Besonders euryöke und ungefährdete Tierarten, wie Krähenarten, Elster, Star und weitere ubiquitäre Kleinvögel stehen hier im Blickpunkt. Bei Begehungen wurden auch Winterquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen im bestehenden Scheunengebäude ausgeschlossen.

Seltene und/oder hochwertige Lebensräume, wie dies Halbtrockenrasen, Trockenrasen, Feucht- und Nasswiesen, Felsheiden, Streuobstwiesen oder auch artenreiche Wiesen darstellen, fehlen im direkten Plangebiet gänzlich. Dementsprechend fehlen auch die typischen wertgebenden Artengemeinschaften und Einzelarten für diese wertvollen Biotop-

Es ist davon auszugehen, dass keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG gegeben ist.

Die artenschutzrechtliche Stellungnahme eines Biologen ist in Arbeit und wird dem Satzungsexemplar beigelegt.

#### **10. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Siehe Anlage

**Flonheim, 12.03.2019/21.03.2019/03.02.2020/30.03.2020/17.11.2020 bu**