



Detailzeichnung: Schnittzeichnung MK2 und MK3 an Franziskanerstraße

GHmax 79,5

THmax 72,6

ohne Maßstab

| Koordinaten lagemäßig festgesetzter Punkte | | |
|--|-------------|------------|
| Koordinatensystem: UTM | | |
| Punktnummer | East | North |
| 1 | 32366214,63 | 5622008,91 |
| 2 | 32366205,72 | 5622006,18 |
| 3 | 32366231,31 | 5622032,92 |
| 4 | 32366219,99 | 5622046,26 |
| 5 | 32366230,21 | 5622059,12 |
| 6 | 32366209,05 | 5622069,22 |
| 7 | 32366211,43 | 5622070,22 |
| 8 | 32366216,25 | 5622076,55 |
| 9 | 32366207,29 | 5622075,33 |
| 10 | 32366243,89 | 5622017,80 |

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

Kerngebiete (MK1 bis MK4)

 - Die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgarage, Vergnügungsstätten sowie Sex-Shops, Bordelle und bordellartige Betriebe sind in allen Teilgebieten MK1 bis MK4 nicht zulässig.
 - Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen, die nicht unter den § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, sind in allen Teilgebieten MK1 bis MK4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses in den Teilgebieten MK1, MK2 und MK4 zulässig, Ferienwohnungen jedoch nicht. Im Teilgebiet MK3 sind keine Wohnungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen und zwingenden Gebäudehöhen wird die Oberkante von baulichen Anlagen (Flachdach; Oberkante Attika; geneigtes Dach; Oberkante Firststein einschließlich aller Aufbauten) festgesetzt.
 - Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Traufhöhen wird der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut bei einem geneigten Dach bzw. die Oberkante Brüstung des letzten Vollgeschosses bei einem Flachdach festgesetzt.
 - Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Firsthöhen wird die Oberkante Firststein festgesetzt.
 - Die festgesetzten zwingenden Gebäudehöhen dürfen um 0,5 m über- oder unterschritten werden.
 - Im Bereich der denkmalgeschützten Fassade am Balderberg (siehe Baulinie mit Planeintrag „Fassade mit Fenster“) im MK3 müssen alle Gebäudeteile oberhalb der vorhandenen Gebäudehöhe von 72,4 m uHN mindestens um das Maß der Überschreitung der Höhe der denkmalgeschützten Fassade von der Vorderkante der denkmalgeschützten Fassade zurücktreten.
 - Technische Dachaufbauten wie z.B. solartechnische Anlagen, Fahrschächte und Dachzugänge müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Attika von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurücktreten. Die Fahrschächte sind altselts und die Dachzugänge dreiseitig einzuhaufen bzw. zu begrünen.
 - Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf ausnahmsweise in den Teilgebieten MK1, MK2 und MK4 durch eingeschossige Gebäudeteile, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, sofern eine Begrünung gemäß den Ziffern 6.1 oder 6.2 umgesetzt wird. Die Fläche der Dachbegrünung muss dabei mindestens 20% der Grundstücksfläche umfassen.
 - Innerehalb des Teilgebietes MK3 darf die zulässige Grundfläche für unterirdische Gebäudeteile bis zu einer GRZ von 1,0 und für oberirdische Gebäudeteile bis zu einer GRZ von 0,85 ausnahmsweise überschritten werden, wenn Flachdächer von Hochbauten innerhalb des Teilgebietes MK3 intensiv begrünt werden. Die zu realisierende Fläche der intensiven Dachbegrünung entspricht der Fläche der unterirdischen Gebäudeteile, die nicht von oberirdischen Gebäudeteilen überdeckt sind, bzw. der Fläche, durch die oberirdische Gebäudeteile über das in der Planzeichnung festgesetzte Maß von 0,8 hinausgeht. Sofern beide Ausnahmsmöglichkeiten eintreten, so gilt die Festsetzung kumulativ. Die Vegetationshöhe für eine intensive Dachbegrünung hat mindestens 50 cm Aufbaudicke zu betragen, ist fachgerecht einzubauen und dauerhaft zu erhalten.
- Überbaubare Grundstücksfläche**

Balkone dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschreiten. Für Tiefgaragen, Terrassen, Treppen und Vordächer gilt ein Maß bis zu 3,0 m. Es ist zu beachten, dass diese Regelungen nicht zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin gelten.
- Stellplätze**

Innerehalb des Plangebietes sind Stellplätze für Pkw nur in Tiefgaragen und den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Oberirdische Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen und Anlieferung können als Ausnahme zugelassen werden.
- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
 - Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

| Lärmpegelbereich (LPB) | Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A)) |
|------------------------|-------------------------------------|
| I | Bis 55 |
| II | 56 bis 60 |
| III | 61 bis 65 |
| IV | 66 bis 70 |
| V | 71 bis 75 |
| VI | 76 bis 80 |
| VII | >80* |

* Für maßgebliche Außenlärmpegel >80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen
 - Innerehalb der mit den Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile (z.B. Wand, Dach, Fenster, Türen) und Elemente (z.B. Lüftungseinrichtungen, Rolllädenkästen) von Gebäuden entsprechend den unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018 für den entsprechenden Lärmpegelbereich erfüllen.
 - Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des geplanten Baukörpers sowie der Fremdschirmung durch andere Baukörper die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite bzw. eines Geschosses oder eines schutzbedürftigen Raumes niedriger ausfällt, als dies der maßgebliche Außenlärmpegel angibt, so können Außenbauteile von Gebäuden zugelassen werden, die die Anforderungen für den nachgewiesenen niedrigeren, maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen erfüllen.
 - Ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) müssen Räume, die der Schlafnutzung dienen bzw. die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sowie Kinderzimmer mit Fenstern mit integrierten schalldämmten Lüftungen oder mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen ausgestattet werden.
 - Terrassen, Balkone und Loggien von Wohnungen sind ab einem Beurteilungspegel von Lr > 62 dB(A) nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Terrassen, Balkone und Loggien, wenn durch bauliche Schutzmaßnahmen ein Beurteilungspegel von Lr ≤ 62 dB(A) erreicht wird oder zur lärmabgewandten Gebäudeseite ein zusätzlicher Balkon oder eine zusätzliche Loggia errichtet wird.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Flachdächer sind, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern, Terrassen und technischen Aufbauten (dazu gehören Photovoltaikanlagen nicht) - soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen - mindestens extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht für eine extensive Begrünung ist mit 10 - 15 cm Aufbaudicke fachgerecht einzubauen. Für extensive Begrünungen in Kombination mit Photovoltaikanlagen beträgt die Mindestdicke des Substrates 8 cm bei einem Abflussbeiwert von 0,5 (oder geringer) und maximal 10 cm. Die Begrünung erfolgt über Pflanzungen oder Ansaat von Gräsern, Kräutern und/oder Wurzelschlingern von Sedum-Arten oder Pflanzen der Liste 3. Beispielhafte Auflistung von geeigneten Pflanzen für eine extensive Dachbegrünung* der Pflanzlisten der Bundesstadt Bonn (siehe Regelwerke). Weitere für die Dachbegrünung geeignete Pflanzensorten sind in Abstimmung mit der Stadt Bonn zulässig. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

- Soweit Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche wie zum Beispiel Tiefgaragen und Keller nicht überbaut werden und nicht als Platz- oder Terrassenflächen oder als Zuwegung genutzt werden, sind diese Gebäudeteile mit mind. 0,5 m Substrat zusätzlich eine Drainschicht abzudecken und als Grünfläche fachgerecht anzulegen. Sofern Bäume gepflanzt werden, ist abweichend eine Substratschicht von mindestens 1,2 m zusätzlich Drainschicht und mindestens 12 m² durchwurzelbarem Pflanzensubstrat sicherzustellen. Dies kann auch in Hochbeeten nachgewiesen werden.
 - Innerehalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich sind mindestens 4 Laubbäume (Stammumfang von 20-25 cm in 1m über dem Erdboden, 3x verpflanzt, mit einem Bewässerungssystem) gemäß der Pflanzliste 1 der Stadt Bonn (Standorthemische Gehölze und traditionelle Kulturarten in Bonn, siehe Regelwerke) zu pflanzen. Die Festsetzung 6.2 ist bzgl. der Baumpflanzung zu beachten. Die Anzahl der zu pflanzenden Laubbäume kann ausnahmsweise reduziert werden, wenn bestehende bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche weitergenutzt werden und sonstige Flächen auf dem Baugrundstück nicht zur Verfügung stehen. Die Baumpflanzungen können im Rahmen der Ersatzpflanzungen für entfallene, satzungsgeschützte Bäume entsprechend der Baumschutzsatzung der Bundesstadt Bonn angerechnet werden.
 - Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Bäume innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
 - Dachformen**
 - Im MK1 und MK4 müssen alle Dächer, die sich zu öffentlichen Verkehrsflächen ausrichten, als geneigte Dächer ausgeführt werden. Die Festsetzung gilt für den Bereich zwischen der Traufkante und dem First.
 - Im MK2 und MK3 gilt dort, wo eine maximale Traufhöhe von 72,6 m NHN festgesetzt ist, die auf der Planzeichnung angebrachte „Schnittzeichnung MK2 und MK3 an Franziskanerstraße“.
 - Eingeschossige Gebäudeteile sind ausschließlich mit Flachdach zulässig.
- Hinweise**
- Artenschutz**
 - Rodungs- und Fallarbeiten, einschließlich der Entfernung von Fassadenbewuchs, Sträuchern und sonstigen Vegetationsstrukturen, sind ausschließlich außerhalb des allgemeinen Brutzeitraumes der Vögel (d.h. außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September) durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BtNatSchG). Alternativ kann eine Kontrolle auf Brutester vor Beginn der Rodungs- und Fallarbeiten durchgeführt werden. Nachweise über die Ergebnisse Untersuchungen sind der Unteren Naturschutzbehörde der Bundesstadt Bonn vorzulegen. Der Hinweis gilt ebenfalls für Baueinstellungsmaßnahmen. Diese sind nach dem 30. September und vor dem 1. März zu entsorgen.
 - Bestandsgebäude dürfen nur außerhalb der Brutzeit von gebäudebrütenden Vogel- sowie Fledermausarten zwischen November und Ende Februar abgebrochen werden. Ist ein Abbruch in dieser Zeit nicht möglich, so sind die Gebäude mit einem möglichen Quartierpotenzial vor Abbruch durch eine fachkundige Person (Umweltbaubegleitung) auf Anwesenheit von Tieren zu kontrollieren. Nachweise über die erfolgten Untersuchungen sind der Unteren Naturschutzbehörde der Bundesstadt Bonn vorzulegen.
 - Im Bereich des Gebäudes Balderberg 32 (Gemarkung Bonn, Flur 60, Flurstück 253), das sich im Eigentum der Stadt Bonn befindet, sind mindestens drei Nisthilfen für Zwergfledermäuse als CEF-Maßnahme anzubringen und zu unterhalten.
 - Verglaste bauliche Anlagen sind mit Maßnahmen zum Vogelschutz auf Basis des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2022, S. 15ff. auszuführen.
 - Zur Vermeidung von Störungen durch Außenbeleuchtung sind moderne LED- Leuchten mit geringem UV- Anteil (32W/2.200 K bis 3.300 lm) zu verwenden; die Leuchten dürfen nur nach unten abstrahlen.
 - Kampfmittel**

Es wird vom Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen, von den jeweiligen Bauherren einen Antrag auf Kampfmitteluntersuchung (Oberflächendetektion bei unbefestigten Flächen oder eine Sicherheitsdetektion) zu stellen.
 - Bodendenkmalpflege**

Im Plangebiet ist innerhalb von bislang ungestörten Bereichen des Bodens mit dem Auftreten von Bodendenkmälen, die unter Erhaltungsvorbehalt stehen, zu rechnen. Der Umgang mit diesem denkmalrechtlichen Belange kann jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der konkreten Hochbauplanung erfolgen. Die jeweiligen Bauherren haben sich daher mit dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.
 - Errichtung von Photovoltaikanlagen**

Es wird auf die Verpflichtung zur Installation und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie gemäß § 42a BauO NRW (Solaranlagen) hingewiesen.
- Regelwerke**
- DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand Januar 2018). Der Leitfaden kann bei der DIN Media GmbH, 10787 Berlin erworben werden.
 - FLL-Publikationen können im Online-Shop unter www.fll.de/shop als Broschüre oder als Download bestellt und erworben werden.
 - Pflanzliste der Stadt Bonn (Stand August 2004, ergänzt Juli 2014) Die Pflanzliste kann unter www.bonn.de/pflanzlisten eingesehen werden
 - Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2022. Dieser Leitfaden kann unter https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf eingesehen werden.
- Alle Regelwerke auf die in den Festsetzungen verwiesen wird, können darüber hinaus im Amt für Bodenmanagement und Geoformation (Kundenzentrum Geodaten), Bonn, Stadthaus, Berliner Platz, Aufzug 2, Etage 6B eingesehen werden.

Bundesstadt Bonn

Gemarkung Bonn, Flur 60, 64 und 79
Maßstab 1 : 500

Bebauungsplan Nr. 6622-3

Platzbereich: Rathausgasse, Balderberg, Franziskanerstraße, Stockenstr.

| Allgemeine Darstellungen | Nachrichtliche Darstellungen |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Flurgrenze Flurstücksgrenze sonstige Bäume Parallelmaß 180° Winkel/ Gerade/ Verlängerung Koordinatenpunkt Flurstücksnummer Flurnummer Vorhandenes Gebäude Höhensymbol mit Höhenwert Unterkannte Dach in m ü. NHN Firsthöhe in m ü. NHN | <ul style="list-style-type: none"> Geschützter Baum - Baumschutzsatzung Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen Abschnitt der Fassade auf den sich der Denkmalschutz bezieht |
| <p>Für den Entwurf sowie die Festlegung der neuen städtebaulichen Planung</p> <p>Bonn, den</p> <p>Die Oberbürgermeisterin in Vertretung</p> <p>Stadtbaurät</p> | <p>Für die Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes (Stand der Plangrundlage: August 2023)</p> <p>Bonn, den</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Leiterin des Stadtplanungsamtes</p> <p>Leiter des Amtes für Bodenmanagement und Geoformationen</p> |
| <p>Festsetzungen nach Baugesetzbuch</p> <p>Bauliche Nutzung</p> <p>Art</p> <p>MK Kerngebiet</p> <p>Maß</p> <ul style="list-style-type: none"> 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 3,0 Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. GH max = 79,5 Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü. NHN z.B. (GH) = 65,7 Zwingende Gebäudehöhe in m ü. NHN z.B. TH max = 68,6 Traufhöhe als Höchstmaß (straßenseitig) in m ü. NHN z.B. FH max = 75,0 Firsthöhe als Höchstmaß in m ü. NHN lichte Höhe (Durchfahrt), mind. 3,5 m z.B. x 90,7 geplante Geländeöhe in m ü. NHN <p>Sonstige Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> öffentliche Verkehrsfläche öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art und/ oder Maß der baulichen Nutzung Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anleger zu belastende Fläche (Flurstück 339) Umgrenzung von Flächen für Stellplätze <p>Bauweise</p> <ul style="list-style-type: none"> geschlossene Bauweise <p>Begrenzungs- und Baulinien u.ä.</p> <ul style="list-style-type: none"> Straßenbegrenzungslinie Baugrenze Baulinie Baulinie nur im Erdgeschoss Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | <p>Dieser Plan ist gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Bonn vom ... zur Veröffentlichung ...</p> <p>Bonn, den</p> <p>Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag</p> <p>Leiterin des Stadtplanungsamtes</p> <p>Dieser Plan wurde gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... veröffentlicht.</p> <p>Bonn, den</p> <p>Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag</p> <p>Leiterin des Stadtplanungsamtes</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Bonn am ... als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Bonn, den</p> <p>Die Oberbürgermeisterin In Vertretung</p> <p>Stadtbaurät</p> <p>Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Bonn, den</p> <p>Oberbürgermeisterin</p> <p>Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches am ... erfolgt.</p> <p>Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.</p> <p>Bonn, den</p> <p>Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag</p> <p>Leiterin des Stadtplanungsamtes</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit geltenden Fassung</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit geltenden Fassung</p> <p>Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BSBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung</p> <p>Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421) in der zur Zeit geltenden Fassung</p> |
| <p>Durch diesen Plan werden, soweit sie in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes fallen, aufgehoben bzw. teilaufgehoben:</p> <p>a. Fluchtlinienplan Nr. ...</p> <p>b. Durchführungsplan Nr. ...</p> <p>c. Bebauungsplan Nr. 7822-22</p> <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung - Alle Höhen beziehen sich auf den Höhenstatus 170 - Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Einzelheiten sind unverbindlich | |