



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
- Kerngebiete (MK1bis MK4)
- Die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgarage, Vergnügungssstätten sowie Sex-Shops, Bordelle und bordellartige Betriebe sind in allen Teilgebieten MK1 bis MK4 nicht zulässig.
- Die gemäß § 7 Abs. 3 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 Aulak, geneigtes Dach, Oberkante Firststein einschließlich aller Aufbauten) festgesetzt.
- Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Traufhöhen wird der Schnittpunkt der aufstehenden Wand mit der Dachhaut bei einem geneigten Dach bzw. die Oberkante Firstung 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 Belderberg (siehe Baufinie mit Planierung 'Fassade mit Fenster') im MK3 müssen alle Gebäudeteile oberhalb der vorhandenen Gebäudehöhe von 22,6 m üNN mindestens um das Maß der Überschnürung 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 Aulika von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurücktreten. Die Fahrschächte sind alles und die Dachzugänge dreiseitig einzuhauben bzw. zu begrünen.
- Die zulässige Grundflächennutz (GRZ) darf ausnahmsweise in den Teilgebieten MK1, MK2 und MK4 durch eingeschossige Gebäudeteile, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen im Sinne des § 16 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, sofern eine Begrünung gemäß den Zielen 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 uneterrische Gebäudeteile bis zu einer GRZ von 1,0 und für oberirdische Gebäudeteile bis zu einer GRZ von 0,5 ausnahmsweise überschritten werden, wenn Flachdächer von Flachdächern innerhalb des Teilgebietes MK3 intensiv genutzt werden. Die zu realisierende Fläche der intensiven Dachbegrünung entspricht der Fläche der uneterrischen Gebäudeteile, die nicht von oberirdischen Gebäudeteilen überdeckt sind, bzw. der Fläche, durch die oberirdische Gebäudeteile über das in der Planzeichnung festgesetzte Maß von 0,5 hinausragt. Sofern beide Ausnahmsmöglichkeiten eintreten, so gilt die Festsetzung kumulativ. Die Vegetationsdecke für eine intensive Dachbegrünung bei mindestens 50 cm Aufbaudicke zu bringen, ist fachgerecht einzubauen und dauerhaft zu erhalten.
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Balkone dürfen die festgesetzten Baufinien und Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschreiten. Für Treppengänge, 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 Teilgebieten und den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Oberirdische Stellplätze für mobilitätsbegrenzte Personen und Anlieger können als Ausnahme zugelassen werden.
- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor erheblichen Umwelteinwirkungen
- Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Lärmpegelbereich (d1(A)) Maßgeblicher Außenlärmpegel d1(A)
- Innerehalb der mit den Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile (z.B. Wand, Dach, Fenster, Türen) und Elemente (z.B. Lüftungseinrichtungen, Rolladenelemente) von Gebäuden entsprechend den unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2016 für den entsprechenden Lärmpegelbereich erfüllen.
- Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausgestaltung des geplanten Baukörpers sowie der Fernabschirmung durch andere Baukörper die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite bzw. eines Geschosses oder eines schutzbedürftigen Bauteils 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 d1(A) müssen Räume, die der Schlafnutzung dienen bzw. die Schlafnutzung zum Schlafen genutzt werden, sowie Kinderzimmer mit Fenster mit integrierter schallgedämmten Lüftung oder mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen ausgestattet werden.
- Terrassen, Balkone und Loggien von Wohnungen sind ab einem Beurteilungspegel von 11 > 62 d1(A) nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Terrassen, Balkone und Loggien, wenn durch bauliche Schutzmaßnahmen ein Beurteilungspegel von 11 < 62 d1(A) erreicht wird oder zur lärmabgewandten Gebäudeseite ein zusätzlicher Balkon oder eine zusätzliche Loggia entsteht 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 Vegetationsmischbreite für eine extensive Begrünung ist mit 10 – 15 cm Aufbaudicke fachgerecht einzuweisen. Für extensive Begrünungen in Kombination mit Photovoltaikanlagen beträgt die Mindestdicke des Substrates 8 cm bei einem Abflussschwermetall von 0,5 (oder geringer) und maximal 10 cm.
- Die Begrünung erfolgt über Pflanzungen oder Ansaat von Gräsern, Kräutern und/oder Wurzelstöckhaltigen von Sedum-Arten der Pflanzengruppe der Klasse 3 „Lebensdauerliche Aufbaue von geeigneten Pflanzungen 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 Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

- Soweit Gebäude Teile 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 Gebäude Teile mit mind. 0,5 m Substrat zurüchlich einer Drainiertheit abdecken und als Grünfläche fachgerecht anzulegen. Sofern Bäume gepflanzt werden, ist abweichend eine Substratschicht von mindestens 1,2 m zurüchlich Drainiertheit 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 (Standortheimische Gehölze und traditionelle Kulturen 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 weitgehend werden und sonstige Flächen auf dem Baugrundstück nicht zur Verfügung stehen. Die Baumpflanzungen können im Rahmen der Ersatzpflanzungen für entfallende, säulungsgeschützte 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 Planperiode 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 üNN festgesetzt ist, die auf der Planzeichnung angegebene „Schnittzeichnung MK2 und MK3 an Franziskanerstraße“.
- Fingeschossige Gebäude Teile sind ausschließlich mit Flachdach zulässig.
- Hinweise
- Aktionschutz
- Rückungs- und Fällarbeiten, einschließlich der Entfernung von Fassadenbewuchs, Sträuchern und sonstigen Vegetationsstrukturen, sind ausschließlich außerhalb des allgemeinen Bruchraumes der Vogel (d.h. außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September) durchzuführen (§ 38 Abs. 2 Nr. 2 BundesSchG). Allenfalls kann eine Kontrolle auf Bruchrisiko vor Beginn der Rückungs- und Fällarbeiten durchgeführt werden. Nachweise über die erfolgten Untersuchungen sind der Unteren Naturschutzbehörde der Bundesstadt Bonn vorzulegen. Der Hinweis gilt ebenfalls für Bauschuttforderungen. Diese sind nach dem 30. September und vor dem 1. März zu entsorgen.
- Besondere Gebiete dürfen nur außerhalb der Bereich der 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 Quarzstaubstaub vor Abbruch durch eine Sachkundige 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 Belderberg 32 (Gemarkung Bonn, Flur 60, Flurstück 253), das sich im Eigentum der Stadt Bonn befindet, sind mindestens drei Nisthilfen für Zwergfledermaus als C13-Maßnahme anzubringen und zu unterhalten.
- Verglaste bauliche Anlagen sind mit Maßnahmen zum Vogelschutz auf Basis des Leitfadens „Vogelschuttmassnahmen bei Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2022, S. 15ff. auszuführen.
- Zur Vermeidung von Störungen durch Außenbeleuchtung sind moderne LED- Leuchten mit geringem UV-Anhalt (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 (Oberflächenscannen bei unbefestigten Flächen oder eine Sicherheitsdetektion) zu stellen.
- Bodenendenmalpflege
- Im Plangebiet ist innerhalb von bislang ungestörten Bereichen des Bodens mit dem Auftreten von Bodenendmitten, die unter Erhaltungsvorbehalt stehen, zu rechnen. Der Umgang mit diesem denkmalsrechtlichen Belange kann jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der konkreten Untersuchungsergebnisse erfolgen. Die jeweiligen Bauherren haben sich daher mit dem LV/L-Antrag für Bodenendenmalpflege abzusprechen.
- Einrichtung von Photovoltaikanlagen
- Es wird auf die Verpflichtung zur Installation und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie gemäß § 42a BauNVO NRW (Solaranlagen) hingewiesen.
- Beschwerde
- DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand Januar 2016). Der Leitaden 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 „Vogelschutz bei 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 Baumanagement und Geoinformation (Kundenzentrum Geodaten), Bonn, Stadthaus, Belderberg Platz, Auftrag 2, Etage 61 eingesehen werden.

Bundesstadt Bonn		Wappen_Bonn.jpg
Gemarkung Bonn, Flur 60, 64 und 79		
Maßstab 1 : 500		
Bebauungsplan Nr. 6622-3		
Planbereich: Rathausgasse, Belderberg, Franziskanerstraße, Stockenstraße		
Allgemeine Darstellungen		Nachrichtliche Darstellungen
Flurgrenze Flurstücksgrenze sonstige Bäume Parallelmaß 180° Winkel/ Gerade/ Verlängerung Koordinatenpunkt Flurstücksnummer Flurnummer vorhandenes Gebäude Höhenpunkt mit Höhenwert Unterkannte Dach in m ü. NHN Firsthöhe in m ü. NHN		Geschützter Baum - Baumschutzsatzung Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen Abschnitt der Fassade auf den sich der Denkmalschutz bezieht
Für den Entwurf sowie die Festlegung der neuen städtebaulichen Planung		Für die Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes (Stand der Plangrundlage: 31.05.2023)
Die Oberbürgermeisterin in Vertretung		Bonn, den
Im Auftrag		Im Auftrag
Leiterin des Stadtplanungsamtes		Leiter des Amtes für Bodenmanagement und Geoinformationen
Festsetzungen nach Baugesetzbuch		Dieser Plan ist gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Bonn vom beschlossen.
Bauliche Nutzung		
Art		
Kerngebiet		Bonn, den
Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag		
Maß		Leiterin des Stadtplanungsamtes
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)		
z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)		Dieser Plan wurde gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom veröffentlicht.
z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Bonn, den
z.B. GHmax = 76,0 Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü. NHN		
z.B. GH = 65,7 Zwingende Gebäudehöhe in m ü. NHN		Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag
z.B. THmax = 68,8 Traufhöhe als Höchstmaß (straßenseitig) in m ü. NHN		
z.B. FHmax = 75,0 Bereich mit THmax 72,6 (straßenseitig)		
z.B. FHmax = 75,0 Firsthöhe als Höchstmaß in m ü. NHN		Leiterin des Stadtplanungsamtes
lichte Höhe (Durchfahrt), mind. 3,5 m		Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Bonn als Satzung beschlossen worden.
z.B. 1 x 60,7 geplante Geländeöhe in m ü. NHN		Bonn, den
Sonstige Nutzung		Die Oberbürgermeisterin in Vertretung
öffentliche Verkehrsfläche		
öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung		
Fußgängerbereich		Stadtbaurat
Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art und / oder Maß der baulichen Nutzung		Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlage zu belastende Fläche (Flurstück 339)		Bonn, den
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze		
Bauweise		Oberbürgermeisterin
geschlossene Bauweise		
Begrenzungs- und Baufinien u.a.		Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches am erfolgt.
Straßenbegrenzungslinie		Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.
Baugrenze		
Baulinie		Bonn, den
Baulinie nur im Erdgeschoss		Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag
Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109		Leiterin des Stadtplanungsamtes
Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		
Durch diesen Plan werden, soweit sie in den Geltungs- bezirk dieses Bebauungsplanes fallen, aufgehoben bzw. teil aufgehoben:		Rechtsgrundlagen
a. Fluchtlinienplan Nr.;		Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit geltenden Fassung
b. Durchführungsplan Nr.;		Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit geltenden Fassung
c. Bebauungsplan Nr. 7822-22		Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421) in der zur Zeit geltenden Fassung
Hinweise		
- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung		Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Alle Höhen beziehen sich auf den Höhenstatus 170		
- Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Einzelheiten sind unverbindlich		