

# **Stadt Hennef (Sieg)**

## **Bebauungsplan Nr. 03.2 Hennef (Sieg) – Stoßdorf, Fährstraße**

### **Textliche Festsetzungen - Rechtsplan-**

Stand: 03. September 2009

**Stadt Hennef (Sieg)  
Amt für Stadtplanung und –entwicklung**

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1.1 Der Bebauungsplan setzt für das Bauland Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

### **1.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO)**

- 1.2.1 Die Firsthöhe wird im Plan als Höchstmaß festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG) und darf nicht überschritten werden.
- 1.2.2 Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG) wird festgesetzt auf maximal 65,5 m über NHN (Normal Höhennull).  
(Schnitt: s. Anlage 1)
- 1.2.3 Die maximale Firsthöhe darf ausnahmsweise um bis zu 0,50 m durch den besonderen Dachaufbau bei Passivhäusern oder Solarenergieanlagen überschritten werden.

### **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 1.3.1 Garagen / Carports und Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen bzw. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen / Carports und Stellplätzen muss eine Zufahrt als 2. Stellplatz mit einer Länge von mindestens 5,0 m eingerichtet werden. Ausnahmsweise ist pro Grundstück ein weiterer 3. Stellplatz außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Dabei ist die maximale Zufahrtsbreite von Garagen / Carports und Stellplätzen pro Grundstück auf 6,0 m begrenzt.
- 1.3.2 Nebenanlagen gem. § 14 (1) sind bei über 15,0 m<sup>3</sup> überbautem Raum gem. § 23 (5) BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3.3 Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

### **1.4 Beschränkung der Wohnungszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude max. 2 eigenständige Wohneinheiten zulässig.

### **1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den neu gebildeten Grundstücken ist jeweils ein heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei der Anpflanzung sind die Arten der Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef zu verwenden (siehe Anhang: Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen)

## **2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

### **2.1 Dächer**

Es sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig. Die beiden Hälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachform und –Neigung aufweisen.

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen:

Schwarzttöne:	9004, 9005, 9011, 9017
Grautöne:	7043, 7026, 7016, 7021, 7024

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnete werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 4,00 m aufweisen und in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortsgängen muss mindestens 1,00 m betragen. Bei Ortsgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

### **2.2 Freiflächen**

2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksteile sind – abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzfläche – gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken einzufrieden. Bei der Bepflanzung sind die Arten der Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef zu verwenden (siehe Anhang: Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen).

Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen.

2.2.2 Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können. Bei der Bepflanzung sind die Arten der Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef zu verwenden (siehe Anhang: Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen).

2.2.3 Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. breittufiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc. zur verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Belange verwendet werden müssen.

### **3. Hinweise**

#### **3.1. Einbau von Recyclingstoffen**

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

#### **3.2. Entsorgung von Bodenmaterial**

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

#### **3.3 Überbauung und Bepflanzung von Telekommunikationslinien**

Bei Pflanzmaßnahmen im Bereich von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Eine Überbauung von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG mit baulichen Anlagen ist aufgrund des hohen Schadensrisikos nicht möglich.

#### **3.4 Durchführung von Kanal- und Straßenbaumaßnahmen**

Kanalbaumaßnahmen sind gem. ATV-DVWK Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten (Ausgabe 2002)“ und Straßenbaumaßnahmen gemäß den „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag, Ausgabe 2002)“ durchzuführen.

#### **3.5 Bau- und Bodendenkmäler gem. Landesdenkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hennef (Sieg) als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

#### **3.6 Vegetationsschutz**

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

#### **3.7 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Hennefer Siegbogen, Wasserschutzzone III Süd des Wahnbachtalsperrenverbandes. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzoneverordnung Hennefer Siegbogen sind zu beachten.

Für den Neubau von Verkehrswegen ist ein Antrag auf Genehmigung nach o.g. Wasserschutzonenverordnung beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, einzureichen.

### **3.8 Vorbeugender Hochwasserschutz**

Der Planbereich grenzt unmittelbar an den als hochwassergefährdet dargestellten Bereich der Siegaue, der bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtung überflutet wird. Eine Überflutung dieses Bereiches ist daher bei sehr extremen Abflussereignissen (>HW100) nicht grundsätzlich auszuschließen.

Im Hochwasserfall kann zudem eine Beeinträchtigung des Planbereiches durch aufsteigendes Grundwasser (Qualmwasser) nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher im Interesse eines vorbeugenden Hochwasserschutzes bzw. einer Schadensminimierung darauf hingewiesen, dass gemäß § 31a Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz „jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminimierung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.“

### **3.9 Fluglärm**

Bedingt durch die über das Gebiet von Stoßdorf verlaufende Flugroute des Flughafens Köln / Bonn muss – entsprechend dem Nutzungsgrad dieser Route – sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

53773 Hennef, den 03. September 2009

## Anhang:

### Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen

#### 1. Bäume:

a) Hohe Bäume:

Quercus robur (Stieleiche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)

b) Mittelhohe Bäume:

Alnus glutinosa (Schwarzerle)  
Salix alba (Silberweide)  
Betula pendula (Sandbirke)  
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)  
Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Mespilus germanica (Echte Mispel)  
Ulmus glabra (Berg-Ulme)  
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)  
Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)

c) Obstgehölze:

Bäume:

Prunus avium (Süßkirsche)  
Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)  
Pyrus communis (Birne)  
Malus domestica (Apfel)  
Sorbus domestica (Speierling)  
Juglans regia (Walnuß)

Sträucher:

Rubus idaeus (Himbeere)  
Rubus fruticosus (Brombeere)  
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)  
Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)  
Ribes nubrum (rote Johannisbeere)  
Sambucus nigra (schwarzer Holunder)

#### 2. Sträucher:

Corylus avellana (Hasel)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosus (Traubenholunder)  
Frangula alnus (Faulbaum)  
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)  
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)  
Sarothamnus scoparius (Besenginster)  
Salix fragilis (Bruchweide)  
Salix viminalis (Hanfweide)  
Salix purpurea (Purpurweide)  
Salix triandra (Mandelweide)  
Salix aurita (Ohrweide)  
Salix cinerea (Grauweide)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)  
Cornus mas (Gelber Hartriegel, Kornelkirsche)  
Rubus idaeus (Himbeere)  
Rubus fruticosus (Brombeere)

### 3. Schnitthecken:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Acer campestre (Feldahorn)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)  
Taxus baccata (Eibe)

### 4. Für Hausbegrünung geeignete Pflanzen:

Clematis vitalba (Waldrebe)  
Vitis vinifera (Weinrebe)  
Parthenocissus tricuspidata (Dreilappiger Wilder Wein)  
Parthenocissus quinquefolia (Fünfblättriger Wilder Wein)  
Hedera helix (Efeu)  
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)  
Euonymus fortunei (kriechender Spindelstrauch)  
Rosa spinosa (Kletterrose)  
Rubus hennrii (Kletterbrombeere)  
Actinidia arguta (Strahlengriffel)  
Aristolochia macrophylla (Pfeifenweide)  
Lonicera caprifolium (Wohlriechendes Geißblatt)  
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)  
Polygonum aubertii (Schlangenknoterich)  
Wisteria sinensis (Glyzinie)

### 5. Alte, bewährte Obstsorten:

#### Äpfel:

Rheinischer Krummstiel  
Rheinischer Bohnapfel  
Rheinischer Winterrambur  
Rheinische Schafsnase  
Roter Bellefleur  
Goldparmäne  
Rote Sternrenette  
Blenheimer Goldrenette  
Schöner aus Nordhausen  
Luxemburger Renette  
Jacob Lebel  
Kaiser Wilhelm  
Geheimrat Dr. Oldenburg  
Roter Boskoop  
Gewürzluikenapfel

#### Birnen:

Gute Graue  
Gellerts Butterbirne  
Köstliche aus Charneux  
Gute Luise

#### Sonstige:

Hauszwetschge  
Ersinger Frühzwetschge  
Wangenheims Frühzwetschge  
Große Grüne Renclode  
Gr. Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche