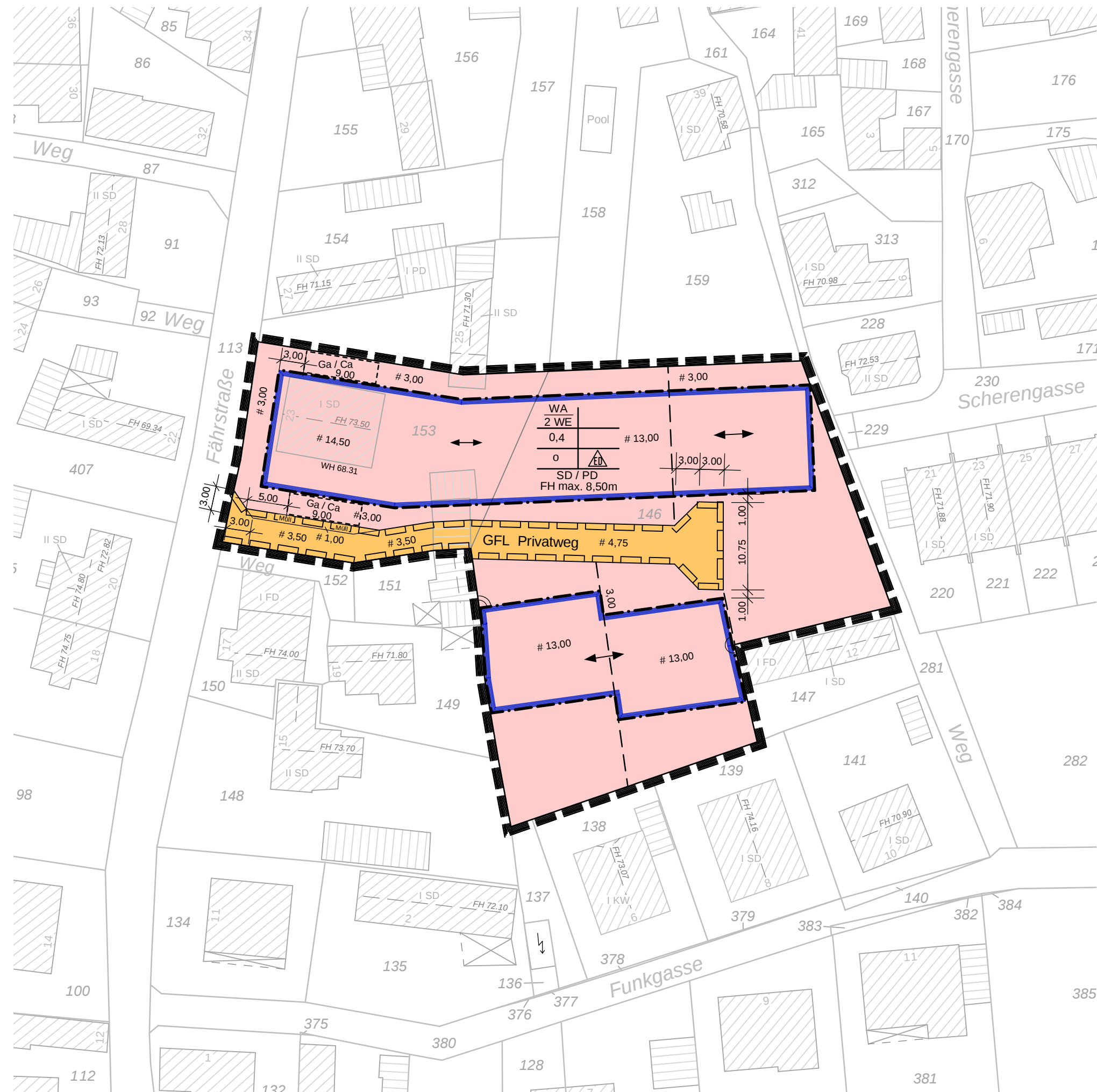


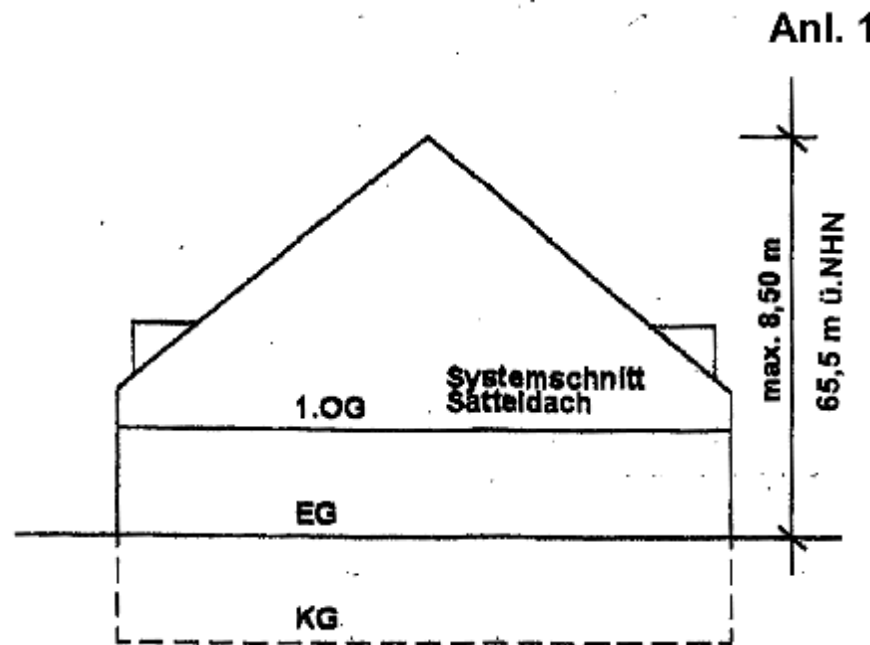


1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1.1 Der Bebauungsplan setzt für das Bauland Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.
 - 1.1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 6 BauNVO zugelassen.
 - 1.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 3 (3) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO)
 - 1.2.1 Die Fördhöhe wird im Plan als Höchstmaß festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFGE) und darf nicht überschritten werden.
 - 1.2.2 Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFGE) wird festgesetzt auf maximal 65,5 m (Normal Höhenmaß), (Schnitt = Anlage 1)
 - 1.2.3 Die maximale Fördhöhe darf ausnahmsweise um bis zu 0,50 m durch den besonderen Dachaufbau Passivhäuser oder Solarenergieanlagen überschritten werden.
 - 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (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 aus 2. Stellplatz mit einer Länge von Ausnahmsweise ist pro Grundstück ein weiterer 3. Stellplatz außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig, da die die Fläche zur Zufahrtsbreite von Garagen / Carports und Stellplätzen pro Grundstück auf 6,0 m begrenzt ist.
 - 1.3.2 Nebenanlagen gem. § 14 (1) sind bei über 15,0 m 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)

- den nur den gebliebenen 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 Bepflanzungspläne und Satzungen der Stadt Hennef zu verwenden (siehe Anlagen; Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen)
- 2.1. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauBG i.V.m. § 86 BauO NRW)
- 2.1.1. 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-Farbkarte entsprechen: Grün: 6004, 6005, 6006, 6007, 6008, 9011, 9012, 9013, 9014, 9015, 9016, 9017, 9018, 9019, 9020, 9021, 9022, 9023, 9024, 9025, 9026, 9027, 9028, 9029, 9030, 9031, 9032, 9033, 9034, 9035, 9036, 9037, 9038, 9039, 9040, 9041, 9042, 9043, 9044, 9045, 9046, 9047, 9048, 9049, 9050, 9051, 9052, 9053, 9054, 9055, 9056, 9057, 9058, 9059, 9060, 9061, 9062, 9063, 9064, 9065, 9066, 9067, 9068, 9069, 9070, 9071, 9072, 9073, 9074, 9075, 9076, 9077, 9078, 9079, 9080, 9081, 9082, 9083, 9084, 9085, 9086, 9087, 9088, 9089, 9090, 9091, 9092, 9093, 9094, 9095, 9096, 9097, 9098, 9099, 9100, 9101, 9102, 9103, 9104, 9105, 9106, 9107, 9108, 9109, 9110, 9111, 9112, 9113, 9114, 9115, 9116, 9117, 9118, 9119, 9120, 9121, 9122, 9123, 9124, 9125, 9126, 9127, 9128, 9129, 9130, 9131, 9132, 9133, 9134, 9135, 9136, 9137, 9138, 9139, 9140, 9141, 9142, 9143, 9144, 9145, 9146, 9147, 9148, 9149, 9150, 9151, 9152, 9153, 9154, 9155, 9156, 9157, 9158, 9159, 9160, 9161, 9162, 9163, 9164, 9165, 9166, 9167, 9168, 9169, 9170, 9171, 9172, 9173, 9174, 9175, 9176, 9177, 9178, 9179, 9180, 9181, 9182, 9183, 9184, 9185, 9186, 9187, 9188, 9189, 9190, 9191, 9192, 9193, 9194, 9195, 9196, 9197, 9198, 9199, 9200, 9201, 9202, 9203, 9204, 9205, 9206, 9207, 9208, 9209, 9210, 9211, 9212, 9213, 9214, 9215, 9216, 9217, 9218, 9219, 9220, 9221, 9222, 9223, 9224, 9225, 9226, 9227, 9228, 9229, 9230, 9231, 9232, 9233, 9234, 9235, 9236, 9237, 9238, 9239, 9240, 9241, 9242, 9243, 9244, 9245, 9246, 9247, 9248, 9249, 9250, 9251, 9252, 9253, 9254, 9255, 9256, 9257, 9258, 9259, 9260, 9261, 9262, 9263, 9264, 9265, 9266, 9267, 9268, 9269, 9270, 9271, 9272, 9273, 9274, 9275, 9276, 9277, 9278, 9279, 9280, 9281, 9282, 9283, 9284, 9285, 9286, 9287, 9288, 9289, 9290, 9291, 9292, 9293, 9294, 9295, 9296, 9297, 9298, 9299, 9300, 9301, 9302, 9303, 9304, 9305, 9306, 9307, 9308, 9309, 9310, 9311, 9312, 9313, 9314, 9315, 9316, 9317, 9318, 9319, 9320, 9321, 9322, 9323, 9324, 9325, 9326, 9327, 9328, 9329, 9330, 9331, 9332, 9333, 9334, 9335, 9336, 9337, 9338, 9339, 9340, 9341, 9342, 9343, 9344, 9345, 9346, 9347, 9348, 9349, 9350, 9351, 9352, 9353, 9354, 9355, 9356, 9357, 9358, 9359, 9360, 9361, 9362, 9363, 9364, 9365, 9366, 9367, 9368, 9369, 9370, 9371, 9372, 9373, 9374, 9375, 9376, 9377, 9378, 9379, 9380, 9381, 9382, 9383, 9384, 9385, 9386, 9387, 9388, 9389, 9390, 9391, 9392, 9393, 9394, 9395, 9396, 9397, 9398, 9399, 9400, 9401, 9402, 9403, 9404, 9405, 9406, 9407, 9408, 9409, 9410, 9411, 9412, 9413, 9414, 9415, 9416, 9417, 9418, 9419, 9420, 9421, 9422, 9423, 9424, 9425, 9426, 9427, 9428, 9429, 9430, 9431, 9432, 9433, 9434, 9435, 9436, 9437, 9438, 9439, 9440, 9441, 9442, 9443, 9444, 9445, 9446, 9447, 9448, 9449, 9450, 9451, 9452, 9453, 9454, 9455, 9456, 9457, 9458, 9459, 9460, 9461, 9462, 9463, 9464, 9465, 9466, 9467, 9468, 9469, 9470, 9471, 9472, 9473, 9474, 9475, 9476, 9477, 9478, 9479, 9480, 9481, 9482, 9483, 9484, 9485, 9486, 9487, 9488, 9489, 9490, 9491, 9492, 9493, 9494, 9495, 9496, 9497, 9498, 9499, 9500, 9501, 9502, 9503, 9504, 9505, 9506, 9507, 9508, 9509, 9510, 9511, 9512, 9513, 9514, 9515, 9516, 9517, 9518, 9519, 9520, 9521, 9522, 9523, 9524, 9525, 9526, 9527, 9528, 9529, 9530, 9531, 9532, 9533, 9534, 9535, 9536, 9537, 9538, 9539, 9540, 9541, 9542, 9543, 9544, 9545, 9546, 9547, 9548, 9549, 9550, 9551, 9552, 9553, 9554, 9555, 9556, 9557, 9558, 9559, 9560, 9561, 9562, 9563, 9564, 9565, 9566, 9567, 9568, 9569, 9570, 9571, 9572, 9573, 9574, 9575, 9576, 9577, 9578, 9579, 9580, 9581, 9582, 9583, 9584, 9585, 9586, 9587, 9588, 9589, 9590, 9591, 9592, 9593, 9594, 9595, 9596, 9597, 9598, 9599, 9600, 9601, 9602, 9603, 9604, 9605, 9606, 9607, 9608, 9609, 9610, 9611, 9612, 9613, 9614, 9615, 9616, 9617, 9618, 9619, 9620, 9621, 9622, 9623, 9624, 9625, 9626, 9627, 9628, 9629, 9630, 9631, 9632, 9633, 9634, 9635, 9636, 9637, 9638, 9639, 9640, 9641, 9642, 9643, 9644, 9645, 9646, 9647, 9648, 9649, 965

- 3.6 Vegetationsschutz
- Für die Abwicklung der Bauarbeiten ist bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.
- 3.7 Wasserterschutzgebiet
- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Hennef/Siegbrunn, Wasserschutzzone III Süd des Walmbach-Flussgebietes. Die gemeindefreiherrlichen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzoneverordnung Hennef/Siegbrunn sind zu beachten.
- Für den Neubau von Verkehrswegen ist ein Antrag auf Genehmigung nach o.g. Wasserschutzzoneverordnung beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, einzureichen.
- 3.8 Vorbeugender Hochwasserschutz
- Der Planbereich grenzt unmittelbar an das als hochwassergefährdet dargestellte Bereich der Siegaue, der bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlage überflutet wird. Eine Überflutung dieses Bereiches würde zu erheblichen externen Schäden (H+H2O) nicht grundsätzlich ausschließen, da im Hochwasserfall kann zudem eine Beeinträchtigung des Planbereiches durch aufsteigendes Grundwasser (H+H2O) nicht ausgeschlossen werden. Der Planbereich ist als Teil der Siegaue als Hochwasserschutz bzw. einer Schadensminderung darauf hingewiesen, dass gemäß § 31a Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz "jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Angemessenen alle geeigneten Vorkehrungen treffen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken nach den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen".
- 3.9 Fluglarm
- Bedingt durch die über das Gebiet von Stöfzold verlaufende Flugroute des Flughafens Köln / Bonn muss entsprechend den Nutzungsgrößen dieser Route - sowohl am Tag als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglarm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzunehmende Schutzmaßnahmen vermeiden, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rolläden sowie durch den Einbau von Schallschallschleusen, vermindern.

5. Alte, bewährte Obstsorten:
- Apfel:**
Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterapfel
Rheinische Schafsnase
Roter Bellefleur
Goldparmäne
Rote Sternrenette
Blenheimer Goldrenette
Schöner aus Nordhause
Luxemburger Renette
Gauls Lebel
Kaiser Wilhelm
Geheimrat Dr. Oldenburger
Roter Boskoop
Gewürzlukenapfel
- Birnen:**
Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Köstliche aus Chameaux
Gute Luise
- Sonstige:**
Hauszwetschge
Ersinger Frühzwetschgen
Vallée de Joux Frühzwetg
Große Grüne Rendzote
Gr. Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche



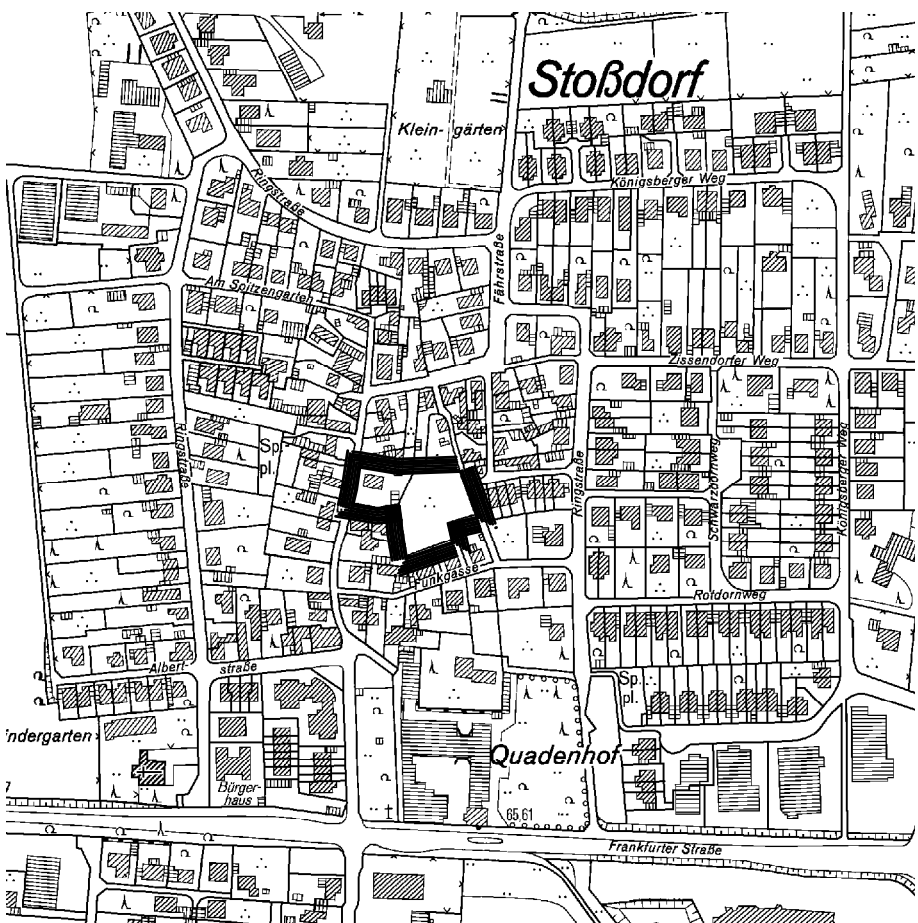
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung
der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

WA	allgemeines Wohngebiet
	Baugrenze
	Privatweg
	Aufstellfläche für Müllbehälter/mo an Tag der Abholung bzw. Leerung.
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports (überdachte Stellplätze)
	mit Geh-/Fahrricht zugunsten der Anlieger bzw. mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche.
	Firstrichtung
	Grenze des Geltungsbereiches
Der Bebauungsplan dient der Erschließung und Bebauung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke.	

WA	
$\frac{WA}{2 WE}$	$\longleftrightarrow$
0,4	
0	
SD/PD	max. 8,50m

Sind zwei oder

Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angaben eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung / nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.



Übersichtsplan M 1:5000 zum räumlichen Geltungsbereich

nnef, den 03.09.2009

Rechtsplan	Anlage 1: Begründung	
Stand: 03.09.2009	gez. ÖbVI Epp	
Maßstab 1:500		
Entwurfsbearbeitung:		Amt für Stadtplanung und -entwicklung Frankfurter Str. 97 53773 Hennef (Sieg)