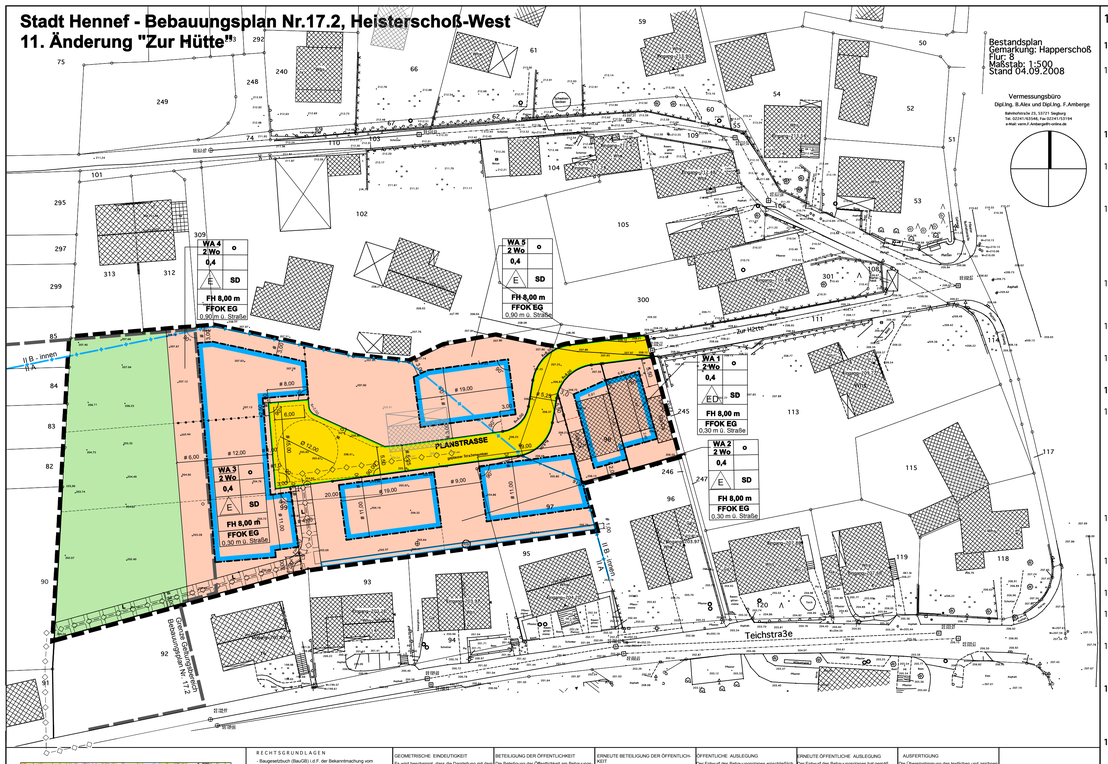
Stadt Hennef - Bebauungsplan Nr.17.2, Heisterschoß-West
11. Änderung "Zur Hütte"



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GV. S. 220), zuletzt geändert durch § 5 Anl. VO vom 17.11.2009 (GV.NRW. S. 624).

Gesetz zur Ausführung des BauGB in NRW (BauGB-AG NRW) vom 24.03.2009 (GV.NRW. S. 186).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bauordnung f. des Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW. S. 863).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 16.03.2010 (GV.NRW. S. 185)

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster übereinstimmt und die städtebauliche Planung hinreichend geometrisch eindeutig ist.

....., den .....

Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan-Vorentwurf gem.§ 13a i.V.m. § 3 (1) BauGB wurde entsprechend durchgeführt.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 13a i.V.m. § 3 (1) BauGB

vom ..... bis .....

der Öffentlichkeit vorgestellt.

Hennef, den .....

Der Bürgermeister

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 13 a i.V.m. § 3 (1) BauGB wurde am ..... entsprechend durchgeführt.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 13a i.V.m. § 3 (1) BauGB

vom ..... bis .....

erneut der Öffentlichkeit vorgestellt.

Hennef, den .....

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textlichen Festsetzungen hat gem. § 13 a i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... nach Ortsüblicher Bekanntmachung am ..... gemäß § 3 (2) BauGB wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde gem. § 13a i.V.m. § 3 (2) BauGB

vom ..... bis .....

der Öffentlichkeit vorgestellt.

Hennef, den .....

Der Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (3) BauGB mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 13 a i.V.m. § 4 (3) BauGB

am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 a i.V.m. § 4 (3) BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hennef, den .....

Der Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit den Willensentschließungen des Rates, sowie den gesetzlichen, insbesondere verfahrens- zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Hennef, den .....

Der Bürgermeister

ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGNAHMEN

Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß Beschlussfassung des zuständigen Fachausschusses vom ..... gem. § 13 (3) BauGB).

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 a i.V.m. § 4 (3) BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf gegeben.

Hennef, den .....

Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hennef (Sieg) hat am ..... den Bebauungsplan gem. § 13 a i.V.m. § 10 (1) BauGB sowie § 7 GO NW als Satzung beschlossen.

Hennef, den .....

Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gem. § 13 a i.V.m. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hennef, den .....

Der Bürgermeister

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Hennef, den .....

U. Wittmer

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1(6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 1, Nr. 2 BauGB

1.2.1 Private Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grund - stücksflächen zulässig.

1.2.2 Auf den privaten Grundstücken in WA 1, 2, 3 und 5 ist jeder Garage /jedem Carport eine mind. 5,50 m lange Zufahrt zuzuordnen, die als zusätzlicher privater Stellplatz nutzbar ist. Ausnahmsweise ist pro Grundstück in allen WA ein weiterer Stellplatz außerhalb der festgesetzten Flächen, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

1.2.3 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in WA 1, 2, 3 und 4 gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Vorgarten zulässig.

1.2.4 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

1.2.5 In WA 3 und WA 4 dürfen Terrassen die westliche Baugrenze überschreiten, jedoch max. bis zu 4 m.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 (2) BauGB i.V.mit § 18 BauNVO

1.3.1 Die Firsthöhe wird im Plan als Höchstmaß festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (FFOK EG) und darf nicht überschritten werden.
Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der FFOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Planstraße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rücksprüngen der Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

1.3.2 Die maximale Firsthöhe darf ausnahmsweise um bis zu 0,50 m durch den besonderen Dachaufbau bei Passivsolaren oder Solarenergieanlagen überschritten werden.

1.3.3 Die Sockelhöhe FFOK im EG in WA 1, WA 2 und WA 3 muss mindestens 0,30 m über dem Bezugspukt liegen.

1.3.4 Die Sockelhöhe FFOK im EG im WA 4 und WA 5 darf bis zu 0,90 m über dem Bezugspunkt liegen.

1.3.5 Die sonst. Grundstücksteile (Garten) sind so aufzufüllen und zu verziehen, dass zu den Nachbargrenzen keine Stützmauern erforderlich werden.

1.3.6 In den als WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Wohngebieten müssen Garagen mindestens 0,10 m über dem Bezugspunkt liegen.

1.4 Beschränkung der Wohnungszahl

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB sind je Wohngebäude max. zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig.

1.5 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 (1) Nr. 14 + 16 BauGB

Das von den Freiflächen abfließende Regenwasser ist im WA 2 der an der rückwärtigen Grundstücksgrenze gelegenen, im Plan bezeichneten, mind. 1 m breiten Entwässerungsmulde zuzuführen. Die Entwässerungsmulde ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Ab dem Bereich der mit einem Leitungsrecht belasteten, im Plan bezeichneten Erschließungsanlage ist die Regenwasserableitung in Form einer Rohrverbindung fortzuführen.

1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

1.6.1 Gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist auf jedem privaten Grundstück 1 Baum aus der Kategorie 1. "Bäume" oder 4 c 'Obstgehölze' der Anlage 'Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen' zu pflanzen.

1.6.2 Bei Pflanzmaßnahmen nach Ziff. 1.6.1sind die Arten der 'Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne der Stadt Hennef' zu berücksichtigen (s. Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen').

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen)

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen Aufschüttungen, Abgrabungen) auf den privaten Grundstücken zulässig.

1.8 Maßnahmen zum Schutz der Vogelfauna

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zum vorbeugenden Schutz der Vogelfauna, insbesondere der Fledermaus und des Gartenrotschwanzes, ist Folgendes zu beachten:
Der Abbruch der Schuene darf nur in der Zeit von Mitte Oktober bis Anfang März, d.h. außerhalb der Wochenstuben-, Paarungs- und Wanderzeit, erfolgen. In den Abend- und Nachtstunden darf grundsätzlich kein Baubetrieb stattfinden.
Als Ersatz für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere müssen vor Beginn der Bauarbeiten mindestens 5 Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart im näheren Umfeld und unter fachkundiger Leitung angebracht werden.
Zum Verlustausgleich eines Gartenrotschwanz-Brutplatzes sind mindestens drei Halbhöhlen-Nistkästen anzubringen. Die Nistkästen sollen wettergeschützt und im Übergang zur offenen Landschaft am westlichen Rand des Plangebietes angebracht werden; es ist darauf zu achten, dass sie nicht von Katzen erreicht werden können. Das Anbringen der Kästen hat bis spätestens April zu erfolgen, um dem Nistplatz suchenden Gartenrotschwanz rechtzeitig zur Verfügung zu stehen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

2.1 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedungen von Vorgärten nur max. 1,0 m hohe Laubhecken oder 1,0 m hohe Zäune in Verbindung mit Laubhecken zulässig. Bei der Bepflanzung sind die Arten der 'Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef' zu berücksichtigen (s. 'Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen', Rubrik'Sträucher' oder 'Schnitthecken'). Als Vorgärten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Hauptgebäudeseite der Gebäude einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

2.2 Im WA 2 wird an der rückwärtigen Grundstücksgrenze eine 1,00 m hohe, private Stützmauer festgesetzt.

2.2 Dächer

Es sind nur Satteldächer zulässig, die maximal zulässige Dachneigung beträgt 40°. Die beiden Hälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachform und -neigung aufweisen sowie aus einheitlichem Material und einheitlicher Farbe hergestellt werden. Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-40° sowie bekieste oder begrünte Flachdächer zulässig.
Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen:

Schwarztöne:	9004, 9005, 9011, 9017
Grautöne:	7016, 7021, 7024, 7026, 7039
Brauntöne (dunkel):	8028 (terrabraun),

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnet 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. 4,0 m aufweisen und in der Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander zu Firsten und Ortgängen muss mindestens 1,00 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

2.3 Freiflächen

2.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzflächen - gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken einzufrieden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Bei der Bepflanzung sind die Arten der Auswahlliste (s.u.) zu berücksichtigen.

2.3.2 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 (s.u.) zu berücksichtigen.

2.3.3 Im WA 2 ist die Entwässerungsmulde als Rasenfläche/wiesenartiger Krautsaum anzulegen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft von größerem Bewuchs freizuhalten.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen (§§ 15, 16 DschG).

3.2 Wasserschutz

3.2.1 Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Wahnbachtalsperre; im Bereich von WA 1 und dem ostl. Teilabschnitt von WA 5 wird er der Wasserschutzzone II B (innerer Bereich), im Bereich von WA 2, WA 3, WA 4 und dem westlichen Teilabschnitt von WA 5 der Wasserschutzzone II A zugeordnet.
Die Regelungen der 'Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wahnbachtalsperre des Wahnbachtalsperrenverbandes' (Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre) vom 14. Mai 1993 sind zu beachten.
Bei einer Bebauung ist der RdErl. des MUNLV NRW "Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (18.05.1998) zu beachten. Es ist der RdErl. des MUNLV NRW "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" (26.05.2004) zu beachten.
Der Einbau von Recyclingstoffen ist nicht zulässig.

3.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist gemäß ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" (Ausgabe 2002)durchzuführen.

3.2.3 Maßnahmen zum Straßenbau

Maßnahmen zum Straßenbau sind gemäß den "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, Ausgabe 2002)" durchzuführen.

3.2.4 Entsorgung von auffälligem Bodenmaterial

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial 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 Energieversorgung, Telekommunikation

Das ausgewiesene Baugebiet wird mit Gas sowie hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.
Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft f. Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, ist zu beachten.
Bei Eingriffen in Grund und Boden im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen ist die "Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" einzuhalten.

3.4 Oberboden

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18915 zu beachten.

3.5 Baugrund

Die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken ist im Einzelfall im Zuge der Tiefbauarbeiten durch den Grundstückseigentümer zu überprüfen.

3.6 Fluglärm

Bedingt durch die über das Gebiet verlaufende Abflugroute 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" (z.B. Schalldämmung von Dächern und Rolladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern) vermindern.

3.7 Kampfmittel

Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommnissen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd- /Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, Heinrich-Hertz-Straße 12 in 50170 Kerpen abzustimmen.

Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen

Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef

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 fructicosus (Brombeere)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum (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)
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 fructicosus (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 hennni (Kletterbrombeere)
Actinidia arguta (Strahlengriffel)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
Lonicera caprifolium (Wohlriechendes Geißblatt)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
Polygonum aubertii (Schlangenknöterich)
Wisteria sinensis (Glyzinie)

5. Alte, bewährte Obstsorten:

Apfel:
Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Rheinische Schafnase
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 Reneclode
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

Planzeichenerklärung

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet
§ 1 Abs. 3, § 4 BauGB

2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

FH 8,00 m — Firsthöhe als Höchstmaß

FFOK EG 0,30 m — Oberkante Fertigfußboden / Erdgeschoss über Straße als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Hausgärten

6. FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 + 16 BauGB

RHB — Flächen für die Regelung des Wasserabflusses hier: Entwässerungsmulde

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Ga/Ca — Flächen für Garagen / Carports
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

SD — Satteldach

L — mit Leitungsrechten belastete Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Bebauungsplan-Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8. NACHRICHTLICHE HINWEISE

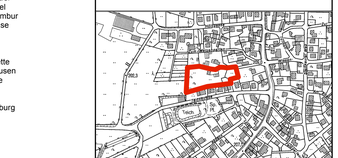
geplante Grenzen der privaten Baugrundstücke

Anschluss an vorhandenes Trennsystem /Teichstraße

vorhandene Bebauung

Grenze des Bebauungsplanes Nr. 17.2

Grenze zwischen den Wasserschutzzonen II A und II B (innerer Bereich) des Wahnbachtalsperrenverbandes



Bebauungsplan Nr. 17.2 , Heisterschoß-West
11. Änderung "Zur Hütte"

ENTWURF gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	Anlage 1: Begründung
Stand: 25.11.2010	gez.:
Maßstab 1:500	
Bearbeitung:	ARCHITEKTUR +STADTEBAU Bausassessorin Dipl-Ing. Erika Cebe-Kunz Reichenberger Str. 7 · 53604 Bad Honnef Tel. 02224-94 09 93 · Fax 02224-94 09 95
Planlayout:	Planungsamt / Stadt Hennef