

Textliche Festsetzung zum Bebauungsplanentwurf

04.3 B Hennef (Sieg) – Bröl, Flutgraben West

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

In dem im Plan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) werden gemäß § 4 (2) BauNVO zugelassen:

1. Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 4 (2) BauNVO:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
sowie die gemäß § 4 (3) BauNVO zulässigen Nutzungen.

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 4 (3) BauNVO

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) wird im WA mit **0,4** festgesetzt.

Sockelhöhe

Die maximale Sockelhöhe = Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK EG) darf im Mittel bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße „Flutgraben“), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich der vor- und rückspringenden Bautiefe) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlage darf 9,00 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG) bis Oberkante First. Bei Sattel- oder Walm-dächern ist dies der obere Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen, bei Pultdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff BauNVO

Bauweise

Für das WA wird nach § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise (**o**) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser (**E**) zulässig.

Beschränkung der Wohnungszahl gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

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

Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (1) BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze und Garagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

Garagen und offene Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur hinteren Baugrenze, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie.

Bei der Errichtung von Garagen oder Carports ist auf dem Baugrundstück ein Mindestabstand von 5,50 m zwischen der Garageneinfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Dabei ist die maximale Zufahrtsbreite von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen pro Grundstück, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, auf 6,00 m begrenzt.

Keller

Der Bau von Kellergeschossen ist ausgeschlossen. Bei entsprechender bautechnischer Ausführung und Vorkehrungen zur Abdichtung (z.B. weiße Wanne) ist jedoch eine Ausnahme möglich, wobei das Risiko auf Seiten des Bauherren liegt.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1a) BauGB**Pflanzgebot**

In der laut Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine ca. 5 m breite, blütenreiche Hecke aus standortgerechten Hölzern gemäß Auswahlliste, wie z.B. Schlehe, Gewöhnlicher Schneeball, Weißdorn, Schwarzer Holunder anzupflanzen und dauerhaft vorzuhalten. Die Maßnahme wird gemäß den Angaben des Umweltberichtes umgesetzt.

Externer Ausgleich

Da die Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich nicht für die vollständige Kompensation des Eingriffs ausreichen, sind auf der externen Waldparzelle Gemarkung Altenbödingen, Flur 7, Flurstück 71 37.258 Biotopwertpunkte auszugleichen. Diese Fläche wird den Grundstücken gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Die Waldparzelle besteht zu ca. 50 % aus einem Fichtenforst; die restliche Fläche stellt sich als Schlagflur dar. Die Fichten werden gerodet. In diesem Bereich ist eine Aufforstung mit Buchenwald vorgesehen. Im Bereich der bereits vorhandenen Schlagflur ist aufgrund der bereits stattfindenden Naturverjüngung keine Bepflanzung vorzunehmen. Die gesamte Fläche wird durch eine gelenkte Sukzession entwickelt. Der Bestand des Waldes ist durch den Eigentümer zu gewährleisten. Details zu den auszuführenden Maßnahmen sind dem Umweltbericht – Teil 2 der Begründung dieses Bebauungsplanes – zu entnehmen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**Dachformen und Dachneigungen**

Zulässig sind Satteldächer, Pult- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.

Bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen ist die Ausbildung eines Flachdaches zulässig.

Drempel

Drempel sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m von OK Rohdecke bis OK Fußpfette zulässig.

Dacheindeckungen

Zulässig sind nur durch Bepflanzung begrünte Dächer oder dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachfolgend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen:

Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017,

Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024,

Brauntöne (dunkelbraun und braunrot): 8028 (terra Braun), 8012 (rotbraun).

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.

III. Hinweise und Empfehlungen

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerreste, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von derartigen Funden ist der Stadt Hennef als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 0 22 06 / 90 30 -0 unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittelfunde

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Außenstelle Köln zu verständigen.

Bodenaushub / Rückverfüllung

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

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.

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, Wildkirsche)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Acer platanoides (Spitzahorn)

b) mittelhohe Bäume

Alnus glutinosa (Schwarzerle)
 Salix alba (Silberweide)
 Betula pendula (Sandbirke)
 Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Acer campestre (Feldahorn)
 Malus sylvestris (Wildapfel)
 Prunus padus (Traubenkirsche)
 Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
 Ulmus minor (Feld-Ulme)
 Ulmus glabra (Berg-Ulme)

c) Obstgehölze

Bäume:
 Prunus avium (Süßkirsche)
 Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)
 Prunus cerasus (Sauerkirsche)
 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 rubrum (Rote Johannisbeere)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

2. Sträucher

Corylus avellana (Hasel)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Sambucus racemosa (Traubenholunder)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
 Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
 Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger 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 (Blutroter Hartriegel)
 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 henryi (Kletterbrombeere)
 Actinidia arguta (Strahlengriffel)
 Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
 Lonicera caprifolium (Wohlrichendes Geißblatt)
 Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
 Polygonum aubertii (Schlingknöterich)
 Wisteria sinensis (Glyzinie)

5. Alte, bewährte Obstsorten

Apfel:

Rheinischer Krummstiel	vor 1800
Rheinischer Bohnapfel	vor 1700
Rheinischer Winterrambour	vor 1800
Rheinische Schafsnase	vor 1800
Roter Bellefleur	vor 1700
Goldparmäne	vor 1800
Rote Sternrenette	vor 1800
Blenheimer Goldrenette	um 1820
Schöner aus Nordhausen	um 1830
Luxemburger Renette	um 1840
Jakob Lebel	1849
Kaiser Wilhelm	1864
Geheimrat Dr. Oldenburg	um 1890
Roter Boskoop	um 1900

Birnen:

Gute Graue	vor 1800
Gellerts Butterbirne	um 1840
Köstliche aus Charneux	um 1810
Gute Luise	1788

Sonstige:

Hauszwetschge	vor 1700
Ersinger Frühzwetschge	
Wangenheims Frühzwetschge	um 1840
Große Grüne Renclode	um 1500
Große Schwarze Knorpelkirsche	um 1540
Hedelfinger Riesenkirsche	um 1840

Verfahren

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster übereinstimmt und die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Sankt Augustin, den ...	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der zuständige Fachausschuss hat am 15.12.2004 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 02.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der zuständige Ausschuss hat am 05.04.2005 die Teilung des Geltungsbereiches beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 27.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der zuständige Ausschuss hat am 17.11.2009 die Reduzierung des Geltungsbereiches beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 10.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Hennef, den Der Bürgermeister
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB wurde am 10.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 11.03.2010 bis 25.03.2010 der Öffentlichkeit vorgestellt. Hennef, den Der Bürgermeister	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 09.03.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf gegeben. Hennef, den Der Bürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen hat gem. § 3 (2) BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde gem. § 3 (2) BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hennef, den Der Bürgermeister	ÄNDERUNG GEM. STELLUNGNAHMEN Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gem. der Beschlussfassung des zuständigen Fachausschusses vom ... gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Hennef, den Der Bürgermeister
ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen hat gem. § 4a (3) BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ... bis ... erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht. Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4a (3) mit Schreiben vom ... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hennef, den Der Bürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Hennef (Sieg) hat am ... den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB sowie § 7 GO NW als Satzung beschlossen. Hennef, den Der Bürgermeister

AUSFERTIGUNG Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beurkundet. Hennef, den Der Bürgermeister	INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Hennef, den Der Bürgermeister
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Hennef, den ... i.A. N. Schüßler	Zu diesem Bebauungsplan gehören: - Zeichnerische Darstellung - Textliche Festsetzungen - Begründung

Rechtsgrundlagen

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes anzuwenden, sofern im Bebauungsplan keine Abweichungen festgesetzt sind:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geänd. durch Art. 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung zur Durchführung des BauGB (DVO-BauGB) v. 07.07.1987 (GV. NW. S. 220), zuletzt geändert durch Art. 1 der Fünften Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des BauGB v. 17.11.2009 (GV. NRW. S. 624)

Gesetz zur Ausführung des BauGB in NRW vom 24.03.2009 (GV. NRW. 2009 S. 186)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung v. 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes v. 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung v. 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geänd. durch Art. 2 des Gesetzes v. 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S. 568), zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2007 (GV. NRW. S. 226)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) i.d.F. der Bekanntmachung v. 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926 / SGV. NRW. 77), zuletzt geänd. durch Art. 2 des Gesetzes v. 08.12.2009 (GV. NRW. S. 764)