

Stadt Hennef (Sieg)

Bebauungsplan Nr. 01.5

Hennef (Sieg) – Bödinger Hof – 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Vorentwurf gem. §13a i. V. m. §3 (1) und §4 (1) BauGB

Stand: 12.09.2013



eckhard rosauer freier architekt
info@architekt-rosauer.de

finkenweg 39a
53773 hennef
t: 02248-917700
f: 02248-9098717

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

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

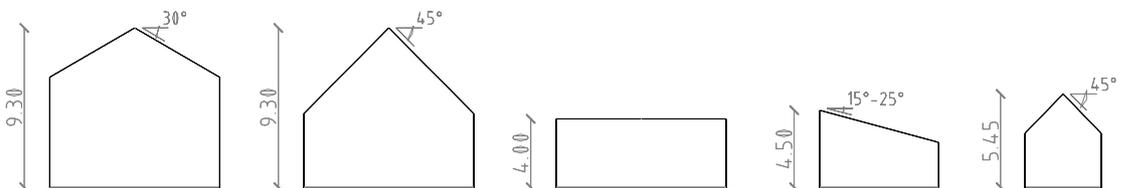
1.1.2 Die im WA mit G + F + L gekennzeichneten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß §19 (3) BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche anzurechnen.

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

1.2.1 Es werden Gebäudehöhen (**GH**) als Maximalhöhen festgesetzt:

- bei **Satteldächern** entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe
- bei **Pultdächern** entspricht die Gebäudehöhe der höheren Dachkante (Firsthöhe)
- bei **Flachdächern** entspricht die Gebäudehöhe der Höhe Oberkante Attika

1.2.2 Die in der Nutzungsschablone aufgeführte Höhenfestsetzung ist die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FFOK EG), sie darf nicht überschritten werden.



1.3. Bauweise, überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksflächen §9 (1) Nr. 2 BauGB

1.3.1 Garagen / Carports und Stellplätze sind gem. §12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

1.3.2 Nur im Bereich der Zufahrten zu den Garagen / Carports und Stellplätzen sind im Vorgartenbereich auch außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig.

1.3.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO bis zu einer Grundfläche von 7,5m² zulässig.

1.3.4 Auf straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen - im sog. Vorgarten - sind abweichend von Ziffer 1.3.3 bei Vorgartentiefen bis zu 3,0m als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bioabfälle u. dgl. zulässig. Stellplätze für Abfallbehälter sind so einzuhausen oder mit Laubbölgern oder Hecken zu

umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

Als Vorgärten gelten die Bereiche von den Straßenbegrenzungslinien und der Hausfront der Haupteinschließungsseite der Gebäude einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

1.3.5 Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen überschreiten, jedoch maximal bis zu 2,0m und bis zu einem Abstand von 5,0 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze.

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

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

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

1.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen §9 (1) Nr. 25a BauGB

1.5.1 Bei den im Plan eingetragenen Baumstandorten handelt es sich um Bestandsbäume, deren Baumscheiben eine Mindestgröße von 2,5m x 2,5m aufweisen.

1.5.2 *Die um die Gemeinschaftsstellplätze angeordneten Grünflächen sind an den privaten Fußweg und den angrenzenden öffentlichen Gehweg mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. der Auswahlliste zu bepflanzen.*

1.5.3 *Auf den WA-Flächen ist je Grundstück Laubbaum gem. der Auswahlliste zu pflanzen.*

1.5.4 Die Anpflanzungen und Bestandsbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind §9 (1) Nr. 21 BauGB

1.6.1 Für die in der Planzeichnung mit G + F + L gekennzeichneten Flächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger des angrenzenden Grundstückes Parzelle 268 und Leitungsrechte zugunsten der Erschließungs- und Versorgungsträger festgesetzt. Die örtliche Lage bleibt im Rahmen der übrigen Festsetzungen dem Bauentwurf überlassen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften §9 (4) BauGB i. V. mit §86 BauO NRW

2.1 Einfriedungen

2.1.1 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung von Vorgärten nur max. 1,00m hohe Laubholzhecken gemäß der Auswahllisten im Anhang auch mit innenliegenden Zäunen erlaubt.

- 2.1.2 Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteinschließungsseite der Gebäude einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.
- 2.1.3 Als Einfriedung von Hausgärten sind zur öffentlichen Flächen bis 1,80 m hoch als Laubhecken gemäß der Auswahllisten im Anhang auch mit innenliegenden Zäunen zulässig.
- 2.14 Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Böschungen

- 2.1.1 Stützwände oder- mauern von Böschungen sind zum öffentlichen Raum hin nur als Natursteinmauer in ungebundener Bauweise als (begrünte) Blocksteinsetzung, Gabionenwand oder Trockenmauer zulässig.

2.3 Dächer

- 2.3.1 In den mit **WA 1** gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer zulässig.
- 2.3.2 In dem mit **WA 2** gekennzeichneten Gebiet ist nur ein Flachdach zulässig.
- 2.3.3 In den mit **WA 3** gekennzeichneten Gebieten sind nur in das Hauptdach integrierte Pultdächer zulässig.
- 2.3.4 In dem mit **WA 4** gekennzeichneten Gebiet (denkmalgeschützte Gebäude) sind nur Satteldächer zulässig.
- 2.3.5 In dem mit **WA 5** gekennzeichneten Gebiet (denkmalgeschütztes Gebäude) ist nur ein Satteldach zulässig.
- 2.3.6 Die beiden Hälften eines Doppelhauses müssen in allen Baugebieten die gleiche Dachform und – Neigung aufweisen.
- 2.3.7 Bei geneigten Dächern sind, wenn die Dachflächen nicht begrünt sind, nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen, zulässig:

Schwarztöne:	9004, 9005,9011, 9017
Grautöne:	7043, 7026, 7016, 7021, 7024
Brautöne (dunkelbraun und braunrot):	8028 (terrabraun), 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 und reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen, sowie gemischte Farbgruppen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Bei Dachneigungen bis 25° sind Dacheindeckungen als nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder zu bekiesen.

- 2.3.8 Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50m überschreiten.

2.3.9 Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 4,00 m aufweisen und von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander muss mindestens 1,00 m, zu Firsten und Ortgängen mindestens 1,30m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

2.4. Wintergärten

2.4.1 Die nach außen sichtbare Farbgebung der Rahmenkonstruktion der Wintergärten ist, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbkarte entsprechen, zulässig:

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

2.5. Freiflächen

2.5.1 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten- oder Stellplätze - gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken der Anpflanzungen oder Einfriedungen gem. 2.1 einzufrieden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30% des Gehölzbestandes nicht überschreiten.

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

3. Hinweise:

3.1 Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Hennef (Sieg) als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel.: 02206/90 30 – 0, Fax: 02206 / 90 30 - 22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. (§§15 und 16 DSchG9

3.2 Energieversorgung

Das ausgewiesene Baugebiet wird mit Gas sowie hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

3.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. Punkt 1.3.3 sind grundsätzlich mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

3.4 Freianlagen

Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

3.5 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 18.195 zu beachten.

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

Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges 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.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (s. §2 (1) Landesbodenschutzgesetz NRW). Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, abzustimmen.

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

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 Fluglärm

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn sind Belästigungen durch Fluglärm möglich, deren negative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden können (hier: Schallschutzfenster und / oder passiver Schallschutzmaßnahmen).

3.8. Kampfmittel

Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Im Umfeld sind jedoch Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln vorhanden. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann 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 (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Köln, abzustimmen.

3.9 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. Baumaßnahmen im Bereich von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG sind unbedingt mit der T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung West, Produktion Technische Infrastruktur 21, Bonner Talweg 100, 53113 Bonn, abzustimmen.

Hennef, den 12.09.2013