



Hennef

DER BÜRGERMEISTER

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachträglich zu meiner Einladung erhalten Sie folgende Dokumente:

TOP 1.1	Bebauungsplan Nr. 01.5 Hennef (Sieg) - Bödinger Hof, 2. Änderung 1. Aufstellungsbeschluss 2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan – Vorentwurfes 3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
----------------	---	--

Die aktualisierte Tagesordnung ist beigelegt.

Hennef, den 18.09.2013

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Offergeld
Ausschussvorsitzender

Gremium
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung

Wochentag	Datum	Uhrzeit
Dienstag	24.09.2013	17:00

Sitzungsort
Rathaus, Saal Hennef (T3.01), Frankfurter Straße 97, 53773 Hennef

Tagesordnung		
TOP	Beratungsgegenstand	Anlagen
	Öffentliche Sitzung	
1	Beschlussvorlagen	
1.1	Bebauungsplan Nr. 01.5 Hennef (Sieg) - Bödinger Hof, 2. Änderung 1. Aufstellungsbeschluss 2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Vorentwurfes 3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Anlage 1 Nachtrag
1.2	Bebauungsplan und Straßenbenennung im Bereich Hennef (Sieg) - Bismarckstraße; Antrag der CDU-Fraktion, des Herrn Schenkelberg und des Herrn Ehrenberg, vom 10.07.2013	Anlage 2
1.3	Gestaltungs- und Werbesatzung Innenstadt Hennef (Sieg)	Anlage 3
1.4	Errichtung von Wohnhäusern in der Bergstraße	Anlage 4
2	Anfragen	
3	Mitteilungen	
3.1	Gewerbegebiet Eitorf-Lindscheid/Interkommunale Kooperation	Anlage 5
	Nicht öffentliche Sitzung	
4	Beschlussvorlagen	
5	Anfragen	
6	Mitteilungen	



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2013/3215

Anlage Nr.: _____

Datum: 29.08.2013

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	24.09.2013	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.5 Hennef (Sieg) - Bödinger Hof, 2. Änderung 1. Aufstellungsbeschluss
2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Vorentwurfes 3. Beschluss über die
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

- 1. Gemäß §§ 13a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), wird der Bebauungsplan Nr. 01.5 Hennef (Sieg) – Bödinger Hof, 12. Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Striefen, Flur 25, die Flurstücke Nr. 301, 302, 401 und 1058

- 2. Dem vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf wird zugestimmt.**
- 3. Gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurfes durchgeführt.**

Begründung

Sachstand

Nach Ortsbesichtigung und Beratung des Ausschusses in seiner Sitzung am 09.07.2013 wurde dem Antrag des Investors zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 Hennef (Sieg) Bödinger Hof auf Grundlage des vorgestellten Konzeptes stattgegeben.

In dieser Sitzung soll nun der Aufstellungsbeschluss gefasst und der in der Sitzung vorgestellte Bebauungsplanvorentwurf mit Text und Begründung soll für die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung beschlossen werden.

Verfahren

Mit der zum 01.01.2007 eingetretenen Änderung des Baugesetzbuchs durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ besteht die Möglichkeit, einen Bauleitplan im beschleunigten **„Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“** gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung dabei ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring nach § 4c sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als nicht Ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen bei dem Bebauungsplan Nr. 01.5, 2. Änderung vor, weil das Plangebiet mit einer Grundfläche von ca. 12.278 m² deutlich unter einer Größe von 20.000 m² liegt, so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 Bödinger Hof gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Darüber hinaus wird empfohlen, für diese Bebauungsplanänderung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 2 Wochen durchzuführen.

Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 als Gemischte Baufläche **M** dar. Der Bebauungsplan kann deshalb nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sondern wird im Weg der Berichtigung ohne förmliches Verfahren angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB). Ein Beschluss ist hierzu nicht erforderlich.

Geltungsbereich

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 1,225 ha. Der Bereich schließt östlich, westlich und südlich an die bebaute Ortslage des Ortsteils Geisbach an und liegt auf einer Höhe zwischen 76m und 80m ü. NHN (Normal Höhennull). Der durch die beiden Straßen „Hanftalstraße“ und „Am Bödinger Hof“ eingefasste zentrale Bereich des Plangebietes weist eine leicht ansteigende plateauartige Fläche auf.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Striefen

Flur 25, Flurstücke Nr. 301, 302, 401, 1058

Städtebauliches Konzept

Im Wesentlichen handelt es sich bei dem Neubaugebiet um die Errichtung von Doppelhäusern. Lediglich im Übergang zur bestehenden Bebauung ist die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen. In den denkmalgeschützten Wirtschaftsgebäuden des Bödinger Hofes werden Wohnungen errichtet. Die Teilung erfolgt vertikal, so dass der Charakter von Wohngruppen entsteht. Jeder Wohnung ist ein Grundstücksanteil mit Garten zugeordnet. Der Innenhof und die Stellplatzanlage sind Gemeinschaftseigentum geplant.

Erschließung

Äußere Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt erfolgt über die Straße „Am Bödinger Hof“ und die „Hanftalstraße“.

Mit den neuen Stichstraßen kann der Verkehr des geplanten Wohnbaugebietes auf kürzestem Wege über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Im Vorgriff auf die Planung und Realisierungen des Ausbaus der Hanftalstraße ist es vorgesehen, die südliche Straßenseite mit einem Gehweg zu versehen. Diese Maßnahme erfolgt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und innerhalb der bestehenden Parzellenbreite.

Innere Erschließung

Die südliche Erschließung des Plangebietes ist als Anlieger–Stichstraße geplant. Sie verläuft von der Straße „Am Bödinger Hof“ gradlinig bis an die Hofanlage. An dem Endpunkt ist durch Straßenaufweitung eine Wendeanlage für PKW vorgesehen. Die vorhandene nördliche Erschließung der Hofanlage soll bis zur Hofeinfahrt auf 6,0m verbreitert werden, damit der abfließende Verkehr eine bessere Einsichtnahme in die Hanftalstraße erhält.

Zwischen der Hanftalstraße und der Hofanlage ist eine Stellplatzanlage für 24 PKW vorgesehen.

Der Innenhof der denkmalgeschützten Anlage soll autofrei bleiben. Lediglich das Müllfahrzeug darf den mit Pollern abgetrennten Innenhof durchfahren.

Hinweis

Die in den Unterlagen kursiv gedruckten Textbestandteile bzw. angegebenen Unterlagen werden im laufenden Verfahren ergänzt.

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine Auswirkungen	Kosten der Maßnahme
	Sachkosten: □□□□□ €
Jährliche Folgekosten	Personalkosten: □□□□□ €
Maßnahme zuschussfähig	Höhe des Zuschusses □□□□□ € □□□□□ %
Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,	HAR: □□□□□ €
Haushaltsstelle: □□□□□	Lfd. Mittel: □□□□□ €
Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich	Betrag: □□□□□ €
Kreditaufnahme erforderlich	Betrag: □□□□□ €
Einsparungen	Betrag □□□□□ €
Jährliche Folgeeinnahmen	Art: □□□□□ Höhe: □□□□□ €

Bemerkungen

Verfahrenskosten werden vollständig vom Investor übernommen

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes	überein	nicht überein (siehe Anl.Nr. □□□□□)
der Jugendhilfeplanung	überein	nicht überein (siehe Anl.Nr. □□□□□)

Mitzeichnung:

Name: □□□□□	Paraphe:	Name: □□□□□	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
□□□□□		□□□□□	
_____	_____	_____	_____
□□□□□		□□□□□	
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 29.08.2013
In Vertretung

Klaus Pipke

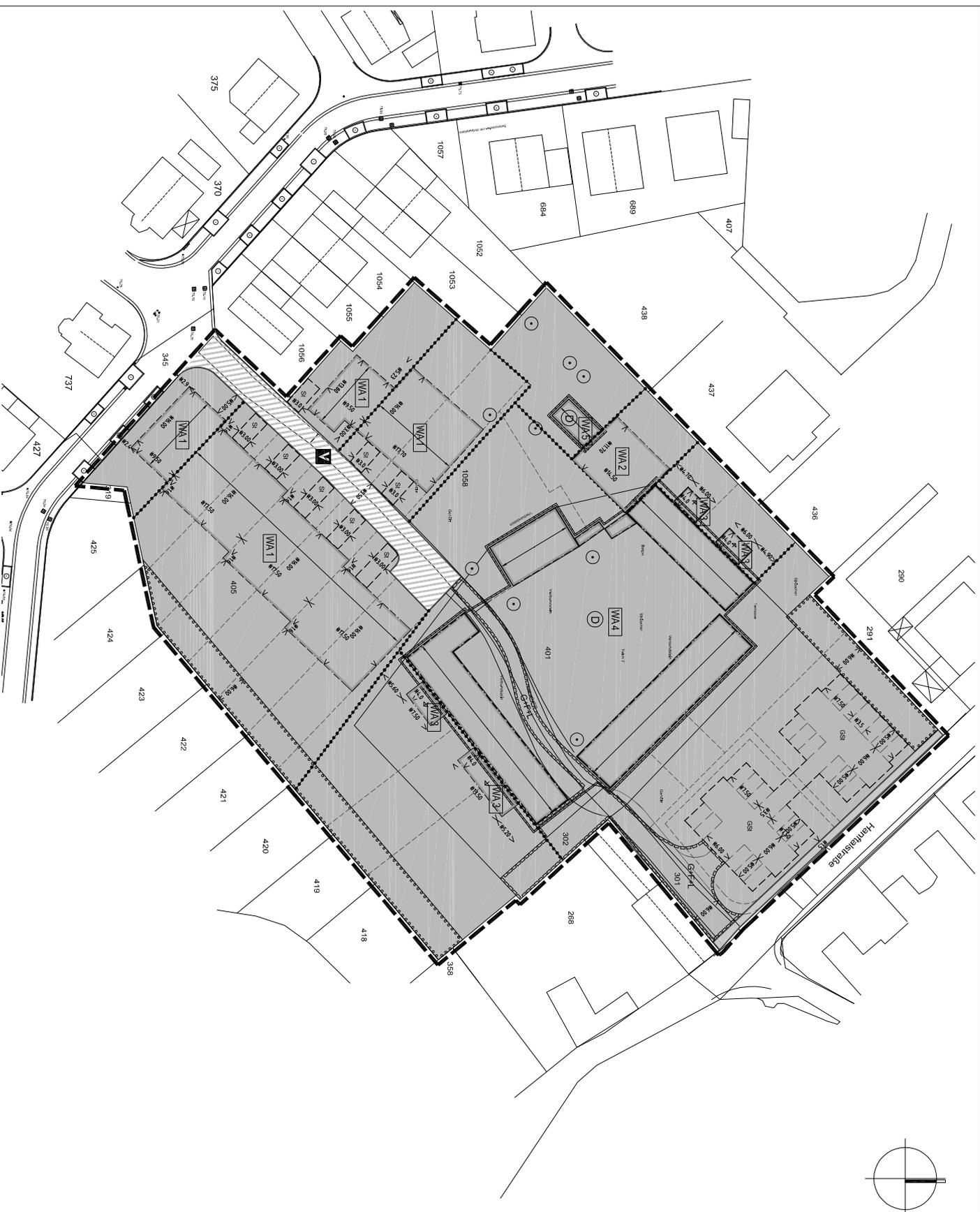
Anlagen:

**-Bebauungsplan – Vorentwurf
Stand: 12.09.2013
Büro Eckard Rosauer**

**-Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf
Stand 12.09.2013
Büro Eckard Rosauer**

**- Begründung zum Vorentwurf
Stand 12.09.2013
Büro Rosauer**

STADT HENNEF Bebauungsplan Nr. 01.5 Hennef (Sieg) - Bödinger Hof 2. Änderung -



WA 1

	FH Tmax. 9,80m
0,4	SD

	30° - 45°
--	-----------

FPOK EGG: 76,60 ü.NHN

WA 2

	OK Tmax. 4,00m
0,4	FD

	-
--	---

FPOK EGG: 76,20 ü.NHN

WA 3

	FH Tmax. 4,50m
0,4	PD

	15° - 25°
--	-----------

FPOK EGG: ü.NHN

WA 4

	FH Tmax. 9,80m
0,4	SD

	30° - 45°
--	-----------

FPOK EGG: ü.NHN

WA 5

	FH Tmax. 5,45m
0,4	SD

	45°
--	-----

FPOK EGG: 76,00 ü.NHN

STADT HENNEF (SIEG)

**Bebauungsplan Nr. 01.5
- Hennef (Sieg) – Bödinger Hof - 2. Änderung -**

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

Stand: 12.09.2013

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

<u>Inhalt</u>	Seite
1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren	4
2. Rahmenbedingungen	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	5
2.2 Regionalplan	5
2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	5
2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutz- festsetzungen	5
2.5 Vorhandene Flächennutzung	6
2.6 Städtebauliche Situation	6
3. Städtebauliches Konzept	6
3.1 Verkehrserschließung	6
3.1.1 Äußere Erschließung	6
3.1.2 Innere Erschließung	6
3.2 Bebauung	7
3.2.1 Städtebauliche Idee	7
3.2.2 Art der baulichen Nutzung	7
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	7
3.2.4 Haustypen / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
3.2.5 Höhenfestsetzungen	8
3.2.6 Firstrichtung	8
3.2.7 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	8
3.2.8 Öffentliche / Private Grünflächen	8
3.2.9 Sonstige Festsetzungen: - mit Leistungsrechten zu belastende Flächen	9
3.2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
3.3 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	10
3.3.1 Denkmäler nach Landesrecht	
3.4 Ver- und Entsorgung	10

3.5	Immissionen	11
	3.5.1 Fluglärm	11
3.6	Klimaschutz / Klimaanpassung	11
4.	Hinweise	
4.1	Kampfmittelfreiheit	11
4.2	Geohydrologische Verhältnisse	12
4.3	Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale	12
5.	Eingriffe in Natur und Landschaft	12
6.	Bodenordnung	12
7.	Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz	12
8.	Anlagen	12

1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans geht auf einen entsprechenden Antrag des Grundstückseigentümers / Investors vom 27.03.2013 zurück. Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 09.07.2013 diesem Antrag stattgegeben.

1.1 Anlass der Aufstellung

Der Bödinger Hof mit seinen nahe gelegenen Hofwiesen wurde seit 1992 als Reiterhof betrieben. Der Reitbetrieb wurde bereits vor einigen Jahren eingestellt und die Hofanlage stillgelegt.

Durch die Veräußerung des gesamten Hofes im letzten Jahr an einen Investor sollen die im Bebauungsplan ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen bebaut werden. Außerdem ist es geplant, die unter Denkmalschutz stehende Hofstelle mit allen Gebäuden einer Wohnnutzung zuzuführen. Voraussetzung hierfür ist die Änderung des Bebauungsplanes.

1.2 Verfahren

Mit der zum 01.01.2007 eingetretenen Änderung des Baugesetzbuchs durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ besteht die Möglichkeit, einen Bauleitplan im beschleunigten „Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung dabei ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring nach § 4c sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen bei dem Bebauungsplan Nr. 01.5 Bödinger Hof, 2. Änderung vor.

Das Plangebiet liegt mit einer Grundfläche von ca. 12.278m² deutlich unter einer Größe von 20.000 m², so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist.

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten. Hierdurch wird zur Unterstützung der Energiewende ein Teil der Bauplanungsrechtsnovelle vorgezogen, die neben dem Klimaschutz auch auf eine Stärkung der Innenentwicklung und eine Änderung der Baunutzungsverordnung zielt. Mit dem vorgezogenen Gesetz soll insbesondere die Windkraft ertüchtigt werden. Darüber hinaus enthält das Gesetz eine Vielzahl von Regelungen, die den Klimaschutz stärken und die Energiewende voranbringen sollen. Bauleitpläne sollen danach künftig u.a. auch dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Klimaschutz und –anpassung erhalten dadurch eine selbstständige Bedeutung. Sie stehen gleichberechtigt neben dem Umweltschutz und sind im Rahmen der Bauleitplanverfahren mit der gleichen Wertigkeit in Bezug auf die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und der Begründung zum jeweiligen Bauleitplanverfahren zu behandeln.

Gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Geisbach.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 1,225 ha. Der Bereich schließt östlich, westlich und südlich an die bebaute Ortslage des Ortsteils Geisbach an und liegt auf einer Höhe zwischen 76m und 80m ü. NHN (Normal Höhennull). Der durch die beiden Straßen „Hanftalstraße“ und „Am Bödinger Hof“ eingefasste zentrale Bereich des Plangebietes weist eine leicht ansteigende plateauartige Fläche auf.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Striefen

Flur 25, Flurstücke Nr. 301, 302, 401, 1058

2.2 Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein–Sieg ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) ausgewiesen.

Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes stehen also im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplans Nr. 01.5 als „Gemischte Bauflächen“ dar. Der Flächennutzungsplan wird daher im Weg der Berichtigung (**M zu W**) ohne förmliches Verfahren angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB). Ein Beschluss ist hierzu nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 01.5 Hennef (Sieg) - Bödinger Hof setzt für den zu überplanenden Geltungsbereich ein Dorfgebiet mit offener 2-geschossiger Bauweise eine GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 fest. Um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gruppiert sich ein Allgemeines Wohngebiet mit offener 2-geschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 und 1,2.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 01.5 Hennef (Sieg) – Bödinger Hof, 2. Änderung verliert der durch die aktuelle Bauleitplanung überdeckten Teilbereich des Bebauungsplanes 01.5 Hennef (Sieg) – Bödinger Hof seine Gültigkeit.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Es befinden sich denkmalgeschützte Objekte innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Im Plangebiet liegen keine nach Wassergesetz (Landeswassergesetz – LG - vom 25. Juni 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010) geschützten Objekte oder Flächen.

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet ist durch eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung geprägt. Auf der Parzelle Nr. 401 befindet sich eine historische Hofanlage, die unter Denkmalschutz steht. Auf der südlichen Parzelle 1058 befand sich eine Reithalle, welche bereits abgebrochen wurde. Außerdem befanden sich auf dieser Parzellenfläche eine Reitanlage und eine Pferdekoppel.

2.6 Städtebauliche Situation

Städtebaulich wird mit der Neubaufäche die Ortsmitte von Geisbach komplettiert.

Das Neubaugebiet grenzt direkt an den alten Ortskern. Grundschule und Kindergarten sowie die Gesamtschule sind ca. 400m entfernt gelegen.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt erfolgt über die Straße „Am Bödinger Hof“ und die „Hanftalstraße“.

Mit den neuen Stichstraßen kann der Verkehr des geplanten Wohnbaugebietes auf kürzestem Wege über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Im Vorgriff auf die Planung und Realisierungen des Ausbaus der Hanftalstraße ist es vorgesehen, die südliche Straßenseite mit einem Gehweg zu versehen. Diese Maßnahme erfolgt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und innerhalb der bestehenden Parzellenbreite.

3.1.2 Innere Erschließung

Aufbauend auf dem Bebauungsplan–Vorentwurf wird die Straßenraumgestaltung (Vorentwurf – Straßenplanung) erarbeitet. Auf der Basis der Straßenraumgestaltung wird der Entwurf der Straßenplanung erstellt, dessen wesentliche Inhalte (Gradienten, Radien, Straßenböschungen und Stützmauern usw.) in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die südliche Erschließung des Plangebietes ist als Anlieger–Stichstraße geplant. Sie verläuft von der Straße „Am Bödinger Hof“ gradlinig bis an die Hofanlage. An dem Endpunkt ist durch Straßenaufweitung eine Wendeanlage für PKW vorgesehen. Die vorhandene nördliche Er-

schließung der Hofanlage soll bis zur Hofeinfahrt auf 6,0m verbreitert werden, damit der abfließende Verkehr eine bessere Einsichtnahme in die Hanftalstraße erhält.

Zwischen der Hanftalstraße und der Hofanlage ist eine Stellplatzanlage für 24 PKW vorgesehen.

Der Innenhof der denkmalgeschützten Anlage soll autofrei bleiben. Lediglich das Müllfahrzeug darf den mit Pollern abgetrennten Innenhof durchfahren.

Hinweis:

Im Bebauungsplan sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ **V** ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung rein bodenrechtlicher Natur ist und lediglich besagt, dass hier die Aufenthaltsqualität gegenüber der Fortbewegungsfunktion den Vorrang hat. Insbesondere bedeutet sie nicht automatisch, dass es sich bei der jeweiligen Verkehrsfläche um eine „verkehrsberuhigte Zone im Sinne des Verkehrszeichens 325“ handelt. Die straßenverkehrsrechtliche Festlegung orientiert sich am tatsächlichen Endausbau einer Straße und wird durch die Straßenverkehrsbehörde gesondert angeordnet.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Die Struktur des Wohngebietes orientiert sich ganz wesentlich an der vorhandenen Gebäudestruktur der Einzel- und Doppelhäuser sowie an der Siedlungsrandlage mit geringer baulicher Dichte.

Die Wirtschaftsgebäude der denkmalgeschützten Hofanlage sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das charakteristische Bild der Hofanlage soll weitestgehend erhalten bleiben.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt durch die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Hinblick auf die geplante kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur und entsprechend der vorgesehenen Parzellierung werden die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu erhalten. Auf diese Weise soll der mit diesen Nutzungen zwangsläufig verbundene Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden. Dieses gilt auch für die bestehenden bebauten Grundstücke.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Fläche (Geltungsbereich) für das Dorfgebiet soll entsprechend der umgebenen Bebauung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 verändert werden.

Entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung sind Einzel- und Doppelhäuser als Einfamilienhäuser vorgesehen.

Wegen der bereits vorhandenen Festsetzungen in der Umgebungsbebauung von 0,4 als Grundflächenzahl wird diese auch für die neuen Bauflächen zugrunde gelegt.

Auf die GFZ – Festsetzung und die Festsetzung der Geschossigkeit - wird für die Neubaubereiche verzichtet, stattdessen wird die absolute Höhe als maximale Firsthöhe festgesetzt. Die

Firsthöhe der Einzel- und Doppelhäuser orientiert sich an der des Herrenhauses der Hofanlage. Diese vorgegebene Höhe von 9,80m sollte auf jeden Fall unterschritten werden. Deshalb wurde die Firsthöhe in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege auf 9,30m festgelegt.

3.2.4 Haustypen / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Wesentlichen handelt es sich bei dem Neubaugebiet um die Errichtung von Doppelhäusern. Lediglich im Übergang zur bestehenden Bebauung ist die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. In den denkmalgeschützten Wirtschaftsgebäuden des Bödinger Hofes werden Wohnungen errichtet. Die Teilung erfolgt vertikal, so dass der Charakter von Wohngruppen entsteht. Jeder Wohnung ist ein Grundstücksanteil mit Garten zugeordnet. Der Innenhof und die Stellplatzanlage sind Gemeinschaftseigentum geplant.

3.2.5 Höhenfestsetzungen

In Anbetracht der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes werden differenzierte Höhenfestsetzungen für die Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen, um so einerseits Spielräume bei der Architektur der Einfamilienhäuser zu erhalten, andererseits aber die Kubatur und Höhenentwicklung zu steuern. Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

3.2.6 Firstrichtung

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung der Baukörper bezieht sich auf nur die Neubauflächen. Sie orientiert sich vorrangig daran, dass

- möglichst viele der Baukörper eine energetisch optimale Süd- und Westausrichtung erhalten,
- die Baukörper sich gegenseitig geringer verschatten und
- dadurch gut nutzbare Garten- und Freibereiche entstehen.

Durch die zeichnerische Festsetzung der Firstrichtungen soll vermieden werden, dass durch häufigen Wechsel der Dachausrichtung ein insgesamt unruhiges Erscheinungsbild entsteht.

3.2.7 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke sowie von nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Freiraumqualität sind Garagen / Carports und Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen / Carports und Stellplätzen muss eine Zufahrt als 2. Stellplatz eingerichtet werden. Ein 3. Stellplatz ist auf der vor den Häusern ausgewiesenen Stellfläche einzurichten. Die geplanten Eigentumswohnungen in der denkmalgeschützten Hofanlage erhalten eine zur Hanftalstraße gelegene Gemeinschaftsstellplatzanlage. Im Innenhof sind keine Stellplätze geplant.

Aus den gleichen Gründen sind Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO über 15m³ umbauten Raum nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf diese Weise soll einerseits dem Wunsch nach ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Autos, Gartengeräten u. ä. Rechnung getragen werden, andererseits die mögliche Versiegelung von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

3.2.8 Öffentliche / Private Grünflächen

Im Bebauungsplangebiet werden keine öffentlichen oder privaten Grünflächen festgesetzt.

3.2.9 Sonstige Festsetzungen:

- mit Leistungsrechten zu belastende Flächen

Die nördliche Erschließung bis vor die Hofeinfahrt sowie die durch den Hof führende Straße sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, Versorgungsträger und der Müllabfuhr belastet. Die Grunddienstbarkeit ist für die Parzelle 268 als Zuwegung über die Flurstücke 301 und 302 eingetragen.

3.2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB abschließend geregelt sind, auch solche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen.

Gemäß §86 (1) Nrn. 1 - 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen.

Diese örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Zur besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene, erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes soll von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Es werden folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §86 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Fassadengestaltung
- Werbeanlagen
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen

Festsetzungen zur Dachgestaltung

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes des Hanfbachtales und der darin eingebetteten größeren und kleineren Siedlungsbereiche entsprechen. Zur Integration zeitgemäßer Dachformen in die umgebende Bebauung, insbesondere die der Hofanlage, sind Satteldächer mit 30° bis 45° Dachneigung sowie 15° - 25° geneigte Pultdächer zulässig. Um die Neigungsrichtung der Pultdächer geordnet zu regeln, wird die Traufseite als vom Gebäude abgewandte Seite festgesetzt.

Die vorherrschende schiefergraue Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit der vorhandenen Bebauung eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die Dächer sind daher in dunklem, blendungsfreiem Material einzudecken [Farben gem. RAL-Farbkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017. Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024 Brauntöne (dunkelbraun und braunrot):8028 (terra Braun), 8012 (rotbraun)]

Der Ausschluss von hellen und reflektierenden Dachmaterialien soll die blendende Fernwirkung der Dachflächen verhindern. Als reflektierend gelten z. B. glasierte Dacheindeckungen. Engobierte Ziegel oder vergleichbare matte Oberflächenbehandlungen sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.5 Hennef (Sieg) – Bödinger Hof – 2. Änderung ist zur Förderung der regenerativen Energien die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren erwünscht. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden deshalb nicht auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude mit angerechnet und dürfen diese um maximal um 1,0m überschreiten. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist, dass diese in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen sind.

Fassadengestaltung

Bei der Errichtung von Doppelhäusern gilt, dass diese mit gleicher Dachform und -neigung zu errichten sind. Diese Festsetzungen sind aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich, um die angestrebte Aufwertung des Bereichs WA1 zu unterstützen.

Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke

Hausgärten sollen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen begrünt werden. Dies wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Ökologische Gründe sprechen für die Verwendung heimischer Arten. Eine Liste der aus landschaftspflegerischer Sicht empfehlenswerten Bäume und Sträucher ist den Textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen

Die Vorgärten sollen sich im Hinblick auf die Anliegerstraßen in die Straßenraumgestaltung integrieren. Zwischen der Straße als öffentlichem Raum soll ein fließender Übergang ohne trennende (hohe) Einfriedungen geschaffen werden (max. 1,0m hohe Hecken, eingegrünte Stellplätze für Abfallbehälter, Begrenzung der Versiegelung der Vorgartenflächen). Hier kann die gewählte Beschränkung der zur Verwendung kommenden Pflanzen einen wesentlichen Beitrag zur harmonischen Gestaltung des Straßenraumes leisten, denn eine zu große Vielfalt, auch exotischer Bäume und Pflanzen, kann zu einem unruhigen, unharmonischen Straßenbild führen, das die im Rahmen der Straßenraumgestaltung angestrebte Gesamtwirkung mindern würde. Eine Liste der aus landschaftspflegerischer Sicht empfehlenswerten Bäume und Sträucher ist den Textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen gem. §9 (6) BauGB

3.3.1 Denkmäler nach Landesrecht

Die gesamte Hofanlage mit allen Wirtschaftsgebäuden und das Gartenhaus sind in die Denkmalliste des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege eingetragen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Abwasser:

Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung wird im Plangebiet eine Trennkanalisation realisiert. Wie bereits im Entwässerungsentwurf dargestellt, wird das anfallende Schmutzwasser zur Zentralkläranlage Hennef abgeleitet.

Das gesamte Niederschlagswasser des Plangebietes wird zur Straße „Am Bödinger Hof“ geführt und dort in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet. Bei ihrer Dimensio-

nerung wurden die jetzt zur Erschließung vorgesehenen Flächen berücksichtigt, so dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser problemlos eingeleitet werden kann.

Leitungsführung:

Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt. Die Versorgung des Baugebietes mit Gas ist möglich.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes erfolgt über die Erschließungsstraßen, die von Norden und Süden durch den Innenhof führen. Das Müllfahrzeug darf den mit Pollern abgetrennten Innenhof durchfahren.

Löschwasser

Mit Schreiben vom ... teilt die rhenag mit, dass die für die geplante Nutzung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 erforderliche Löschwassermenge von ... cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Wassernetz zur Verfügung gestellt werden kann. Nach Auskunft des städtischen Bauordnungsamtes ist diese Menge ausreichend.

3.5 Immissionen

3.5.1 Fluglärm

Bedingt durch die über das Hanfbachtal 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.

3.6 Klimaschutz / Klimaanpassung

Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel gewinnen zunehmend an Bedeutung. Ansätze zur Bewältigung des Klimawandels gibt es auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene. Der Klimawandel hat jedoch auch eine städtebauliche Dimension, so dass es gilt, ihm auch hier Rechnung zu tragen. Um den Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden zu fördern, wurde er durch die BauGB-Novelle vom 30.07.2011 zum Grundsatz der Bauleitplanung erhoben und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu beachten.

4. Hinweise

4.1 Kampfmittelfreiheit

Im Rahmen einer Anfrage der Stadt Hennef bestätigte die Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom ..., dass die Flächen in der Gemarkung ..., Flur ..., Flurstücke Nr. ... aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für das beabsichtigte Vorhaben freigegeben werden können.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle eines Kampfmittelfundes aufgenommen. 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, abzustimmen.

4.2 Geohydrologische Verhältnisse

Versickerndes Niederschlagswasser fließt ausschließlich dem Hanfbachtal zu.

4.3 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

Ein Hinweis auf das Vorgehen bei Bodenfunden wird in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 01.5 aufgenommen.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.5 wird gemäß §13 BauGB das so genannte beschleunigte Verfahren durchgeführt. Gemäß §13 (3) kann hiermit auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Eine Umweltprüfung, die gemäß §2 (4) BauGB für die Aufstellung der Bauleitpläne notwendig ist, erfolgt nicht.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz

Fläche	qm	ha (gerundet)	Anteil
Bruttobauland	12.278	1,23	100,00 %
- davon öffentliche Verkehrsfläche	542	0,05	4,41 %
- private Verkehrsflächen und Stellplätze	1.175	0,18	9,57 %
Nettobauland (WA)	10.561	1,00	86,02 %

Insgesamt werden ca. 3 Einfamilien- und 4 Doppelhäuser geplant. Durch den Umbau der Hofanlage entstehen 9 weitere Wohneinheiten. Bei einer Belegung von durchschnittlich rechnerisch 2,7 EW/WE ergibt sich eine Anzahl der Bewohner von ca. 54 Einwohnern.

8. Anlagen, die Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen
- Straßen- und Entwässerungsplanung vom Ingenieurbüro Spitzlei & Jossen
- Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP – Stufe II) in Bezug auf Fledermäuse und gebäudebewohnende Vögel von der Dipl.-Biologin Mechtild Höller
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) vom Ingenieurbüro Rietmann

Kursiveinträge werden im laufenden Verfahren noch ergänzt

Hennef, den 16.09.2013

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.

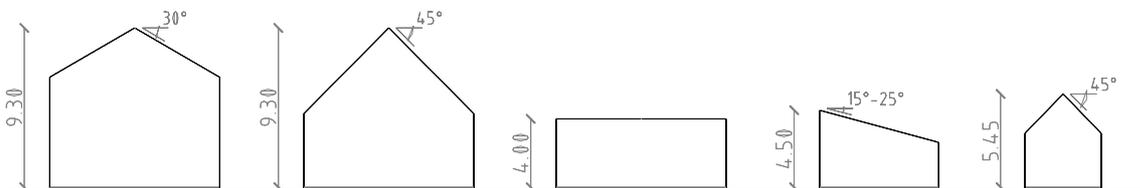
1.1.2 Die im WA mit G + F + L gekennzeichneten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß §19 (3) BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche anzurechnen.

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
Brauntöne (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