

Stadt Hennef (Sieg)

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.2 - Hennef (Sieg) – Allner Dorf -

Textliche Festsetzungen

- Entwurf gem. § 13a i.V.m. 3 Abs. 2 und
§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Stand: 31.10.2013

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

A. Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Diese Festsetzungen umfassen:

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

- 1.1 Der Bebauungsplan setzt für die mit WA gekennzeichneten Bereiche ein **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO** fest.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden folgenden Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen und als nicht zulässig festgesetzt:
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
 - Tankstellen (Nr. 5)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Grundflächenzahl ist in der Planzeichnung (siehe Legende: Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet) festgesetzt. Es wird keine Geschossflächenzahl festgesetzt.
- 2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung (siehe Legende: Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet) festgesetzt.
Für die Bestimmung des Untersten Vollgeschosses nach § 2 Abs. 4 und 5 BauO NRW ist das natürliche Gelände maßgebend.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die Bauweise wird als „abweichende Bauweise“ gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Die Gebäudelänge ist in der Planzeichnung (siehe Legende: Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet) festgesetzt.

4. Überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.
- 4.2 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der gesondert dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

5. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 5.1 Die Höhenlage ist in der Planzeichnung (siehe Legende: Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet) festgesetzt.
Die Höhenlage des untersten Vollgeschosses mit im Mittel max. 1,60 m (bei Erschließung des Grundstücks von der Siegburger Straße) und im Mittel max. 0,80 m (bei Erschließung des Grundstücks ausschließlich von den Straßen Im Rübengarten oder Im Heltgen) bezieht sich auf das natürliche Gelände vor Baubeginn. Der Mittelwert ist zu berechnen über den Abstand zwischen Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und natürlichem Gelände entlang des gesamten äußeren Umrisses des Gebäudes (vgl. Begründung).
Die zusätzliche Festsetzung, dass das unterste Vollgeschoss max. 3,00 m über dem angrenzenden Gelände liegen darf, bezieht sich auf das tatsächliche Gelände nach Abschluss der Bebauung und nicht auf das (ehemals) natürliche Gelände (vgl. Begründung).

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 6.1 Die Bäume an den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckung

- 1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung ist in der Planzeichnung (siehe Legende: Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet) festgesetzt.
- 1.2 Die festgesetzte Dachform und Dachneigung gilt nicht für Garagen oder Carports. Diese dürfen auch mit einem Flachdach errichtet werden.
- 1.3 Es sind nur dunkle Dacheindeckung in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen in den nachgenannten Farbtönen gemäß RAL-Farbkarte zulässig.
Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017
Grautöne: 7016, 7021, 7024, 7026, 7043
Brauntöne: 8012 (rotbraun), 8028 (terra Braun)
Sollten Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich.
- 1.4 Die Verwendung von hellen und/oder reflektierenden Materialien sowie von gemischten Farbgruppen für die Dacheindeckung ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

2. Einfriedungen

- 2.1 Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Erschließungsanlagen/ Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Oberkante des zugeordneten Gehweges oder bei fehlenden Gehweg über der angrenzenden Straße zulässig.
- 2.2 Bei Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Erschließungsanlagen/ Verkehrsflächen in Form von Hecken sind dafür die nachgenannten Gehölzarten zu verwenden.
Acer caespitosa (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Taxus baccata (Eibe)

3. Solaranlagen

- 3.1 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen oder bündig in die Dachfläche zu integrieren.

C. Hinweise:

1. Bau- und Bodendenkmäler gem. Landesdenkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hennef (Sieg) als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Im Plangebiet sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG vom 11.03.1980; GV NW S. 226) wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können.

2. Einbau von Recyclingstoffen

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

3. Energieversorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über bestehende Trassen gesichert. Grundnetze der Versorgungsunternehmen sind vorhanden und können ausgebaut werden. Das ausgewiesene Baugebiet wird mit Erdgas versorgt.

4. Entsorgung von Bodenmaterial

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke 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 Abs. 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.

5. Fluglärm

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn muss 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.

6. Freianlagen

Bei der Pflege der Grün- und Gartenflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

7. Kampfmittel

Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

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) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

8. Lagebezugssystem

Das Lagebezugssystem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfolgte im Koordinatensystem Gauß – Krüger.

9. 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 18.915 zu beachten.

10. Umgang mit Regenwasser

Das Niederschlagswasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Die abwassertechnische Erschließung ist vorhanden.

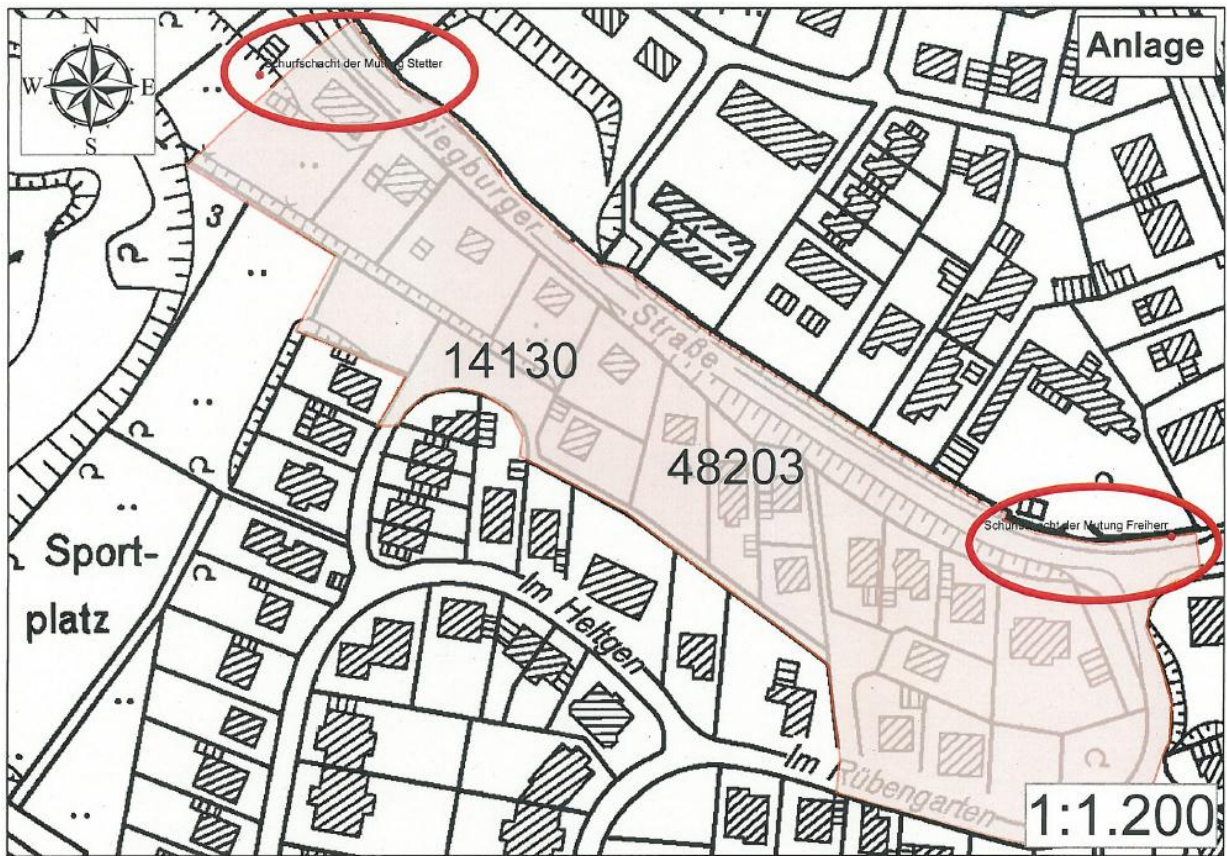
11. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

12. Umweltbericht

Bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

13. Tagesöffnungen aus ehemaligem Bergbau



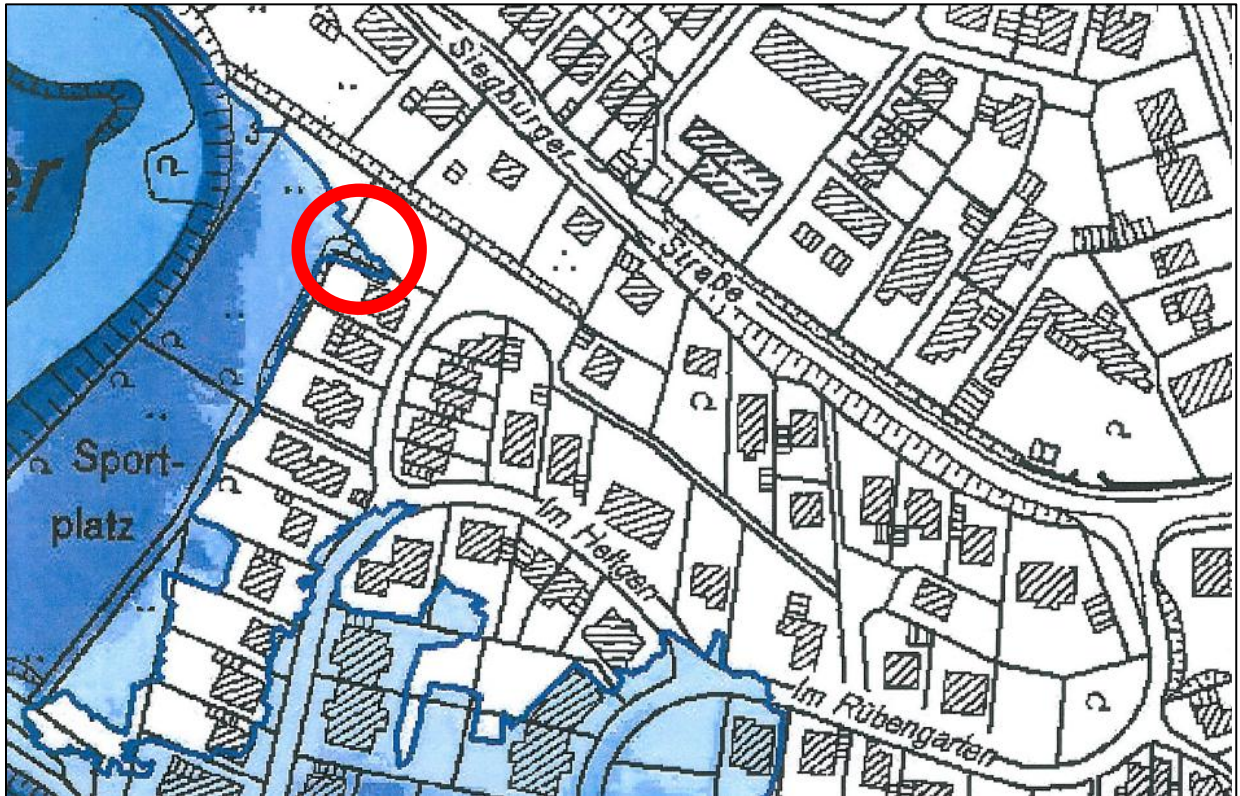
Lageplan mit bergbaulichen Tagesöffnungen

In der näheren Umgebung der bergbaubedingten Tagesöffnungen muss mit einem Einbrechen und/oder einem Absenken der Tagesoberfläche gerechnet werden, wenn die vorhandenen Verfüllsäulen nachsacken, abgehen oder die Tagesöffnungen einstürzen.

Es wird empfohlen, vor einer Bebauung oder Nutzung der gefährdeten Bereiche einen Sachverständigen einzuschalten, um die Standsicherheit zu prüfen und ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Vorhandene Unterlagen zum Bergbau können bei der Bezirksregierung Arnsberg eingesehen werden.

14. Überschwemmungsgebiet der Sieg

Der südwestliche Rand des Plangebietes (Flur 18, Parzelle 22) tangiert das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sieg. Bei einem außergewöhnlichen Abflussereignis kann dieser Bereich überflutet und durch aufsteigendes Grundwasser betroffen werden.



Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Sieg mit Kennzeichnung der Betroffenheit des Bebauungsplangebietes

Gemäß § 5 (2) WHG sind potenziell von Hochwasser Betroffene verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere durch eine ans Hochwasser angepasste Grundstücksnutzung.

§ 5 (2) WHG:

„Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

Weitere Information dazu:

Hochwasserfibel – Bauvorsorge in Hochwassergefährdeten Gebieten MURL NRW 1999

www.lanuv.nrw.de/wasser/hochwasserfibel.pdf

Hochwasserschuttfibel – Planen und Bauen von Gebäuden in überschwemmungsgefährdeten Gebieten BMV 2000

www.bmvbs.de/Anlagen/original_1063476/Hochwasserschuttfibel-Stand-2008.pdf

Was Sie über vorsorgenden Hochwasserschutz wissen sollten. Umweltbundesamt 2006

www.umweltdaten.de/publikationen/fpdf-l/3019.pdf

Land Unter – Schutz vor Überschwemmung und Hochwasser GDV

www.gdv.de/Downloads/Homepage/Flyer_Hochwasser_neu.pdf

15. Einsichtnahme Unterlagen

Die angeführten Gesetze, DIN-Normen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Gutachten können bei der Stadtverwaltung Hennef, Amt für Stadtplanung und –entwicklung, Frankfurter Str. 97, 53773 Hennef, eingesehen werden.

53773 Hennef, den 31.10.2013