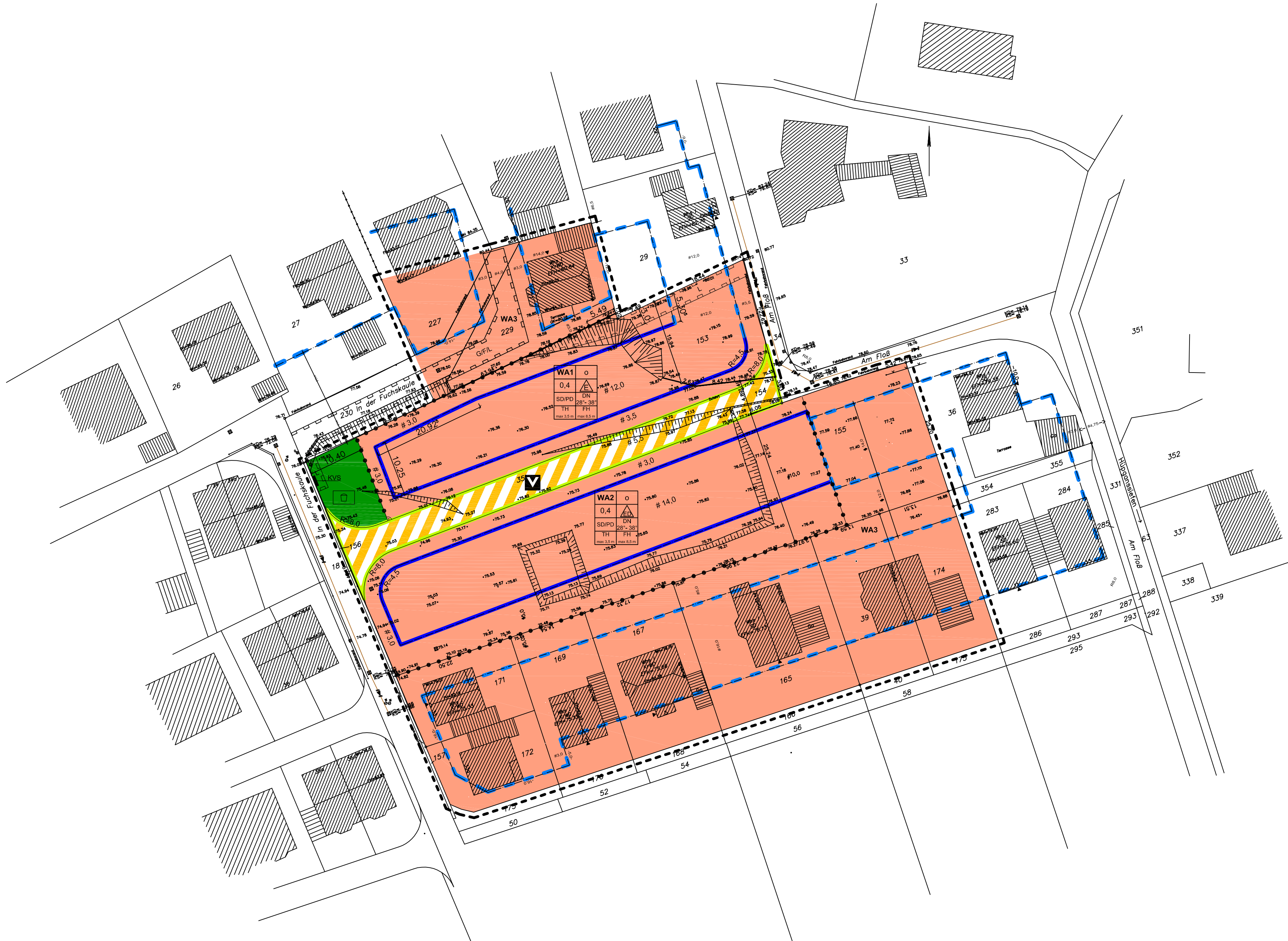
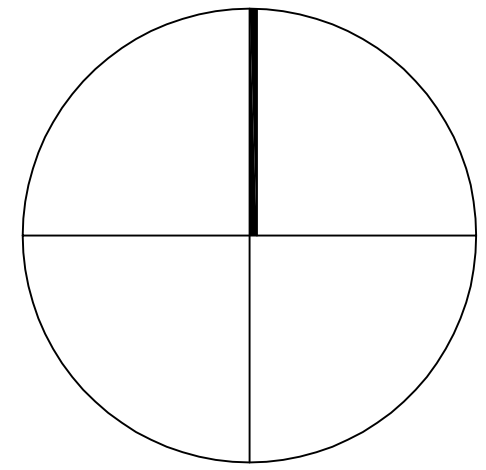


Stadt Hennef - Bebauungsplan Nr. 04.1/2

Bröl - In der Fuchskaule

2. Änderung



Planungsrechtliche Festsetzungen

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 WA1, WA2 und WA3 gekennzeichneten Bereiche Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.
- 1.2 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.3 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind unzulässig die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird für WA1 und WA2 gem. § 17 BauNVO auf eine GRZ von 0,4 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO).

2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 BauNVO wird für WA1 und WA2 die Sockelhöhe der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FFOK EG) auf maximal 0,50 m über der mittleren vorhandenen Geländehöhe, gemessen an den Gebäudeecken, festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen in WA1 und WA2 wird auf maximal 3,50 m festgesetzt. Sie wird gemessen ab der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FFOK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) für WA1 und WA2 wird auf 8,50 m festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FFOK EG) und darf nicht überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Festgesetzt wird für WA1 und WA2 die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.

3.2 Zulässig sind in WA1 Einzelhäuser (E), in WA2 Einzel- und Doppelhäuser (ED).

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

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,00 m zugelassen werden.

4.2 Garagen / Carports und Stellplätze sind in WA1 und WA2 gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Jedoch nur bis zur hinteren Baugrenze, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie. Vor Garagen und Carports muss eine Zufahrt mit einer Länge von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingerichtet werden. Dabei ist die maximale Zufahrtsbreite von Garagen, Carports und Stellplätzen pro Grundstück auf 6,0 m begrenzt.

4.3 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 15,0 m² umbautem Raum zulässig.

4.4 Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

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

In WA1 und WA2 sind je Wohngebäude max. 2 eigenständige Wohneinheiten zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Für WA1 und WA2 gilt: Stellplätze, deren Zufahrten sowie die privaten Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrassen, o.ä.) auszuführen.

6.2 Das Entfernen von Gehölzen, z.B. zur Baufeldräumung, darf nur zwischen Oktober und Februar erfolgen.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW) gültig für WA1 und WA2

1. Dacheindeckung

Zulässig sind nur begrünte Dächer oder dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, in den nachgenannten Farbblöcken gem. RAL- Farbkarte:

Schwarzblöcke: 9004, 9005, 9011, 9017
Graublöcke: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024
Braunblöcke: 8028 (terrabraun), 9012 (rotbraun)

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbkarte zugeordnete werden können, sind Farbnuancenänderungen in Anlehnung an die angegebenen Farbblöcke möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindrückung von Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

2. Dachformen und Dachneigungen

Es sind nur Sattel- und Putzdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 38° zulässig. Die beiden Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform, -neigung und gleichen Dachüberständen zu errichten. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Guben) sowie Garagen sind auch geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

3. Dachaufbauten

Guben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 4,0 m aufweisen und in ihrer Summe max. die Hälfte der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Guben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Örtungen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Örtgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

4. Solaranlagen

Solar Kollektoren 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 Solar Kollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

5. Einfriedungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin als Einfriedung von Vorgärten Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,0 m über der Oberkante des zugeordneten Gehweges oder der Straße zulässig. Die Pflanzenauswahl ist anhand der Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef (Sieg) zu treffen (die Artenliste ist den textlichen Festsetzungen als Anhang beigelegt).

Als Vorgärten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupterschließungsseite der Gebäude einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

6. Freiflächen

Die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupterschließungsseite der Gebäude (Vorgärten) sind mit Ausnahme der Zufahrten, Wege und Stellplätze gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Rasenflächen gilt ebenfalls als gärtnerische Nutzung.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung ausschließlich im Bereich der Gebädefassaden zulässig.

Blinkende oder bewegt beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

C. Hinweise:

1. Weitere Gültigkeit der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04.1/2

Für die mit WA3 gekennzeichneten Bereiche gelten auch weiterhin die Festsetzungen der entsprechenden Bereiche des alten Bebauungsplanes Nr. 04.1/2, es sei denn, es wurde in dieser 2. Bebauungsplanänderung ausdrücklich etwas anderes festgesetzt.

2. Altlasten- und Hinweisflächenkataster

Die von der Änderung des Bebauungsplans betroffenen Flächen sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 5209-1292 als Altstandort registriert. Aufgrund der gutachterlichen Stellungnahme des Igb Ingenieurgeologisches Büro Gay & John GbR, Münster vom 27. Mai 2008 ist eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die vormalige gewerbliche Nutzung des Bereiches sind jedoch die Erdarbeiten mit entsprechender Sensibilität auszuführen. Sollten dabei lokal augenscheinlich sensorische Auffälligkeiten mit dem Verdacht auf eine Bodenverunreinigung des Untergrundes angetroffen werden, ist dieser Sachverhalt durch Einbeziehung eines Altlastensachverständigen oder der zuständigen Umweltbehörde abzuklären.

3. Mutterboden

Bei einer Anlieferung von kulturfähigem Boden (Mutterboden) für die Hausgärten und den Kinderspielfeldplatz sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

4. Bodenaushub

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis - Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

5. Bodendenkmale

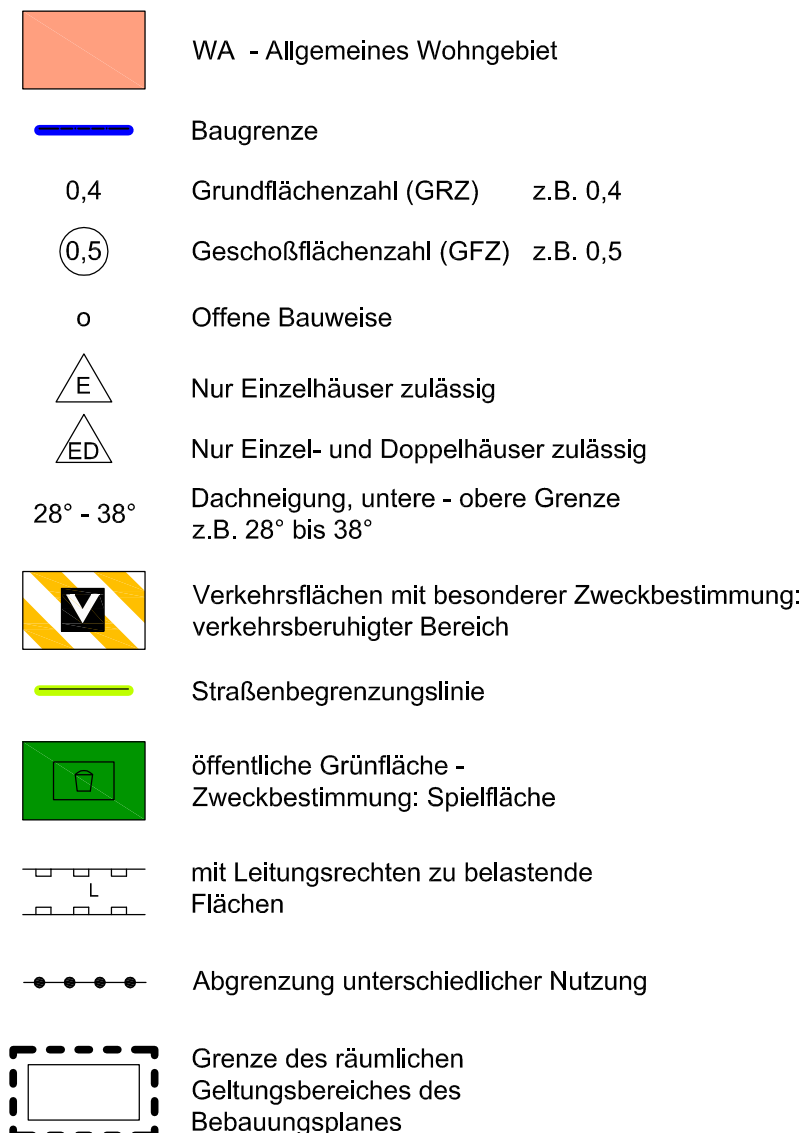
Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Hennef oder dem Landschaftsverband (Rheinischer Amt für Denkmalpflege) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSCHG).

6. Kampfmittel

Bei Anlieferung von Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu verständigen.

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90)



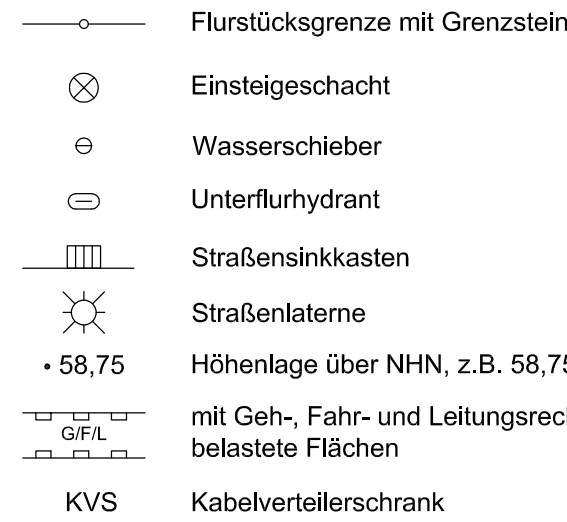
Nachrichtliche Übernahme

unveränderte Baugrenze

Nutzungsschema

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,4	o	Grundflächenzahl	Hauptweg
DSCHG	o	Grundform	Dachneigung
TH	o	Traufhöhe	Firsthöhe

Zeichen der Kartenunterlage



Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW)

Sind zwei oder mehrere unterschiedlichen lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angaben eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung / nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.

RECHTSGRUNDLAGEN
Die Vorschriften sind bei der Nutzung des Bundeslandes anzuwenden, sofern im Bebauungsplan keine Abweichungen festgelegt sind.
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 848)
Verordnung zur Durchführung des BauGB, zuletzt geändert durch 1. Red. Verordnung vom 18.07.2013 (GV NRW, 2013 S. 483)
Gesetz zur Ausführung des BauGB in NRW vom 24.03.2009 (GV NRW, 2009 S. 160)
Gesetz über die Umwandlungszulassung (UVZG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2011 (BGBl. I S. 342), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2013 (BGBl. I S. 2748)
Bauordnungsgesetz (BauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1980 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.07.2013 (BGBl. I S. 1548)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV NRW, S. 216), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.03.2013 (GV NRW, S. 162)
Verordnung über die Ausweisung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 10.12.1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2595)
Bundesentschuldungsgesetz (BEntSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3754)
Landschaftsplanung-Nordrhein-Westfalen (LG NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW, S. 586), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2013 (GV NRW, S. 131)
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW, S. 526), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2013 (GV NRW, S. 131)
Landesverordnungs für das Land Nordrhein-Westfalen (LVerfO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.04.1980 (GV NRW, S. 156), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW, S. 862)
Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.07.1989 (BGBl. I S. 1564), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

GEOMETRISCHE EINEDEUTIGKEIT
Es wird beschränkt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster übereinstimmt und die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Sankt Augustin, den
Der Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB wurde am 25.11.2013 öffentlich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB am 02.12.2013 bis 12.12.2013 der Öffentlichkeit vorgestellt.
Hennef, den
Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der zeitlichen Inhalte des Bebauungsplanes mit der Begründung ohne Umweltbericht in der Zeit vom bis öffentlich auslegen.
On und Dauer der Auslegung wurde gem. § 3 (2) BauGB am öffentlich bekannt gemacht.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Hennef, den
Der Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 4a (3) BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits öffentlich vorgeschriebenen Vorhaben zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beauftragt.
Hennef, den
Der Bürgermeister

AUFSTELLTUNG
Die Übermittlung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beauftragt.
Hennef, den
Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Hennef, den
Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 04.1/2, In der Fuchskaule

2. Änderung

Entwurf für die Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

zu diesem Bebauungsplan gehört: - Begründung mit Anlagen

Stand 30.01.2014

Maßstab 1:500

Entwurfsbearbeitung:

Siegburg, den 30.01.2014

