

# **Stadt Hennef (Sieg)**

**Bebauungsplan Nr. 01.5**

**Hennef (Sieg) – Bödinger Hof – 2. Änderung**

**Textliche Festsetzungen**

**Rechtsplan**

**Änderungen nach der Öffentlichen Auslegung sind grau hinterlegt**

Stand: 11.09.2014

## 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.

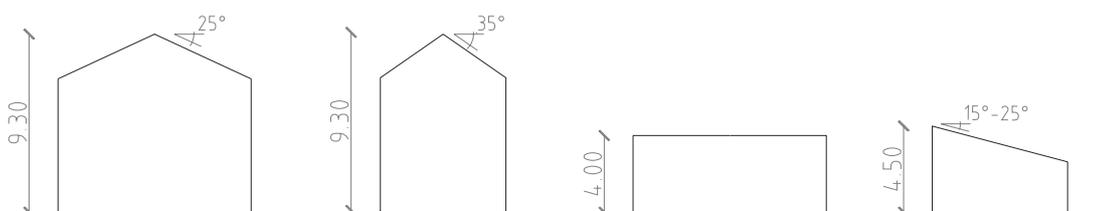
#### 1.1 Höhenlage baulicher Anlagen §9 (3) BauGB i. V. mit §18 BauNVO

1.1.1 Es werden Gebäudehöhen als Maximalhöhen festgesetzt:

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

1.1.2 Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FFOK EG) und diese darf nicht überschritten werden.

1.1.3 Für WA3 gilt die Fertigfußbodenoberkante FFOK EG der direkt angrenzenden Gebäude im WA4.



#### 1.3 Überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen §9 (1) Nr. 2 BauGB

1.3.1 Garagen / Carports und Stellplätze sind gem. §12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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. Ausnahmsweise ist pro Grundstück ein weiterer Stellplatz außerhalb der festgesetzten Flächen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dabei ist die maximale Zufahrtsbreite von Garagen / Carports und Stellplätzen pro Grundstück ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie auf 6,0m begrenzt.

1.3.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO bis zu einer Grundfläche von 7,5m<sup>2</sup> zulässig.

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

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

Stellplätze für Abfallbehälter sind so einzuhausen oder mit Laubhölzern oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

- 1.3.5 Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen im WA 1 dürfen die Baugrenzen überschreiten, jedoch maximal bis zu 2,0 m 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 WA 1 sind je Wohngebäude max. 2 eigenständige Wohneinheiten zulässig.

#### **1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 (1) Nr. 20 BauGB**

- 1.5.1 Die zur Hanftalstraße angeordneten Gemeinschaftsstellplätze, deren Zufahrten sowie die privaten Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen, o.ä.) auszuführen.

- 1.5.2 Als Ausgleich der versiegelten oder bebauten Grundstücksfläche ist je 1,5 bis 2,0 m<sup>2</sup>, in den Flächen BB1 mit Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB jeweils eine der Pflanzen gem. Pflanzenliste Nr. 1 zu setzen.

- 1.5.3 Auf den WA-Flächen ist je Grundstück ein Laubbaum gem. der Auswahlliste zu pflanzen. Für die Begrünung des Wohngebietes ist die Pflanzung von standorttypischen Gehölzen und Bäumen gem. der Auswahlliste vorgesehen. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 2,5m x 2,5m aufweisen.

- 1.5.4 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

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

- 1.6.1 Die im Plan eingetragenen Baumstandorte mit der Bezeichnung BF 31.2 sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen gem. der Auswahlliste 2 und 3 zu bepflanzen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 2,5m x 2,5m aufweisen.

- 1.6.2 Die im Plan eingetragenen Bestandsbäume mit der Bezeichnung BF 31.1, BF 32, 33 und BF 43 sind zu erhalten

- 1.6.3 Die um die Gemeinschaftsstellplätze angeordneten Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. der Auswahlliste 1-3 zu bepflanzen. Diese

Bepflanzung erfolgt als Ersatzpflanzung für die in den Baufeldern stehenden Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hennef fallen und gefällt werden müssen.

1.6.4 Die Anpflanzungen und bestehende Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

1.7.1 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. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

2.1.2 Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteinsehungsseite 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.

2.1.4 Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **2.2 Böschungen**

2.2.1 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 Dacheindeckungen (gilt nicht für WA2 und WA4)**

2.3.1 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:

Schwarzttöne:	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.

Bei Dachneigungen bis 20° sind Dacheindeckungen als nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder zu bekieseln.

- 2.3.2 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 Orgängen mindestens 1,30m betragen. Bei Orgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

## **2.4 Freiflächen**

- 2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind- abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten- oder Stellplätzen- gärtnerisch anzulegen, zu erhalten. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30% des Gehölzbestandes nicht überschreiten.
- 2.4.2 Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

## **3. Hinweise:**

### **3.1 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).

### **3.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gem. Punkt 1.3.3 sind im WA 1, 2, 3, 4 und 5 sind gem. § 9 DSchG NW erlaubnispflichtig und bedürfen der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hennef.

### **3.3 Energieversorgung**

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

### **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 sicherzustellen, dass die Lagerung des Bodenaushubs aufgrund der Schütthöhen nicht zu einer Verdichtung des Bodengefüges führt. Der vorhandene Oberboden ist vor Allem im Bereich der geplanten Grünflächen zu schützen. Diese Flächen sind weder zu befahren, noch als Lagerflächen von Baumaterial zu nutzen. Die betreffenden Areale sind abzuführen. Die Umsetzung hat durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu erfolgen.

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.

### **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 über das Gebiet von Geisbach 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.

### **3.8. 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 Entsorgungsanla-

gen“ 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.

### **3.10 Umgang mit Regenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist unter Beachtung des Runderlasses des MUNLV NRW vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (Regenwasserbehandlung) über die vorhandene Trenn-Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Für die Änderung der Einleitungen in Oberflächengewässer und ggf. für die Errichtung von Regenwasserbehandlungsanlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse / Genehmigungen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

### **3.11 Erdbeben**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 gem. der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149, Juni 2006. In der DIN 4149 (Ausgabe April 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

### **3.12 Lagebezugssystem**

Das Lagebezugssystem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfolgte im Koordinatensystem UTM

### **3.13 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 (Sieg) eingesehen werden.

**Hennef, den 11.09.2014**

# ZUSAMMENSTELLUNG VON GEEIGNETEN GEHÖLZEN für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef (Sieg)

## 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)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)

### b) Mittelhohe Bäume:

Alnus glutinosa (Schwarzerle)  
Salix alba (Silberweide)  
Betula pendula (Sandbirke)  
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)  
Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Mespilus germanica (Echte Mispel)  
Ulmus glabra (Berg-Ulme)  
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)  
Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)

### c) Obstgehölze:

#### Bäume:

Prunus avium (Süßkirsche)  
Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)  
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 nubrum (rote Johannisbeere)  
Sambucus nigra (schwarzer Holunder)

## 2. Sträucher:

Corylus avellana (Hasel)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosus (Traubenholunder)  
Frangula alnus (Faulbaum)  
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)  
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger 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 (Bluthartriegel)  
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 hennrii (Kletterbrombeere)  
Actinidia arguta (Strahlengriffel)  
Aristolochia macrophylla (Pfeifenweide)  
Lonicera caprifolium (Wohlriechendes Geißblatt)  
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)  
Polygonum aubertii (Schlangenknoterich)  
Wisteria sinensis (Glyzinie)

## 5. **Alte, bewährte Obstsorten:**

### Apfel:

Rheinischer Krummstiel  
Rheinischer Bohnapfel  
Rheinischer Winterrambur  
Rheinische Schafsnase  
Roter Bellefleur  
Goldparmäne  
Rote Sternrenette  
Blenheimer Goldrenette  
Schöner aus Nordhausen  
Luxemburger Renette  
Jacob Lebel  
Kaiser Wilhelm  
Geheimrat Dr. Oldenburg  
Roter Boskoop  
Gewürzluikenapfel

### Birnen:

Gute Graue  
Gellerts Butterbirne  
Köstliche aus Charneux  
Gute Luise

### Sonstige:

Hauszwetschge  
Ersinger Frühzwetschge  
Wangenheims Frühzwetschge  
Große Grüne Renclode  
Gr. Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche