

STADT HENNEF (Sieg) - Bebauungsplan Nr. 01.50 C - Im Siegbogen Süd -

PLANZEICHEN

Signieren gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauakten und die Darstellung des Planbestandes (Planzeichensverordnung 1995, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauZB, §§ 134 ff. der Bauplanungsverordnung - BauPV)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauZB, § 18 BauNVO)

GH Grundflächenzahl

GH 0,4

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

- Es werden Gebäudehöhen (GH) als Maximalhöhen festgesetzt.
- bei **zweiseitig geneigten Putzdächern** entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.
- bei **einseitig geneigten Putzdächern** entspricht die Gebäudehöhe der höheren Dachkante (Firsthöhe)
- bei **Flachdächern** entspricht die Gebäudehöhe der Höhe Oberkante Attika.

1.2.2 Abweichend zu der im Plan festgesetzten Gebäudehöhe, wird für Gebäude mit **Flachdach** die Gebäudehöhe auf 7,0m festgesetzt, Oberhalb dieser Höhe darf bis zur maximalen Gebäudehöhe von 9,50m ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 5 BauO NRW) vor dann errichtet werden, wenn es als bis mindestens 1m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückspringt. Dieses Staffelgeschoss darf auch ein Putzdach haben, Untergeordnete Bauteile, sowie Treppenhäuser und Aufzüge müssen davon abweichend nicht zurückspringen.

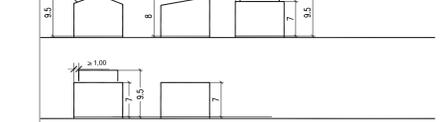
1.2.3 Für Gebäude mit **einseitig geneigtem Putzdach** (mit 10° bis 20° Dachneigung) gilt abweichend zu der im Plan festgesetzten Gebäudehöhe eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 8,0m.

1.2.4 Untere Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung ist die Fertigfußbodenebene Erdgeschoss (FFOK EG). Sie darf nicht überschritten werden.

Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der FFOK EG ist die Höhe der Straßenebene der Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und zurückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

1.2.5 Die maximale Firsthöhe darf ausnahmsweise um bis zu 0,50 m über den besonderen Dachaufbau bei Passivhäusern oder Solarenergieanlagen überschritten werden.

1.2.6 Die Sockelhöhe FFOK EG darf bis zu 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.



Skizze zur Höhenfestsetzung in Abhängigkeit von der Dachform

Textliche Festsetzungen 1.2

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauZB

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

1.3.2 Die Vorderkanten von Carports und Garagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie 6 m Abstand aufweisen

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

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

1.3.5 Auf straßenräumigen, nicht überbaubaren Flächen - im sog. Vorgarten - sind abweichend von Ziffer 1.3.4.4 bei Vorgartenteilen von bis zu 3 m als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bioabfälle u. dgl. zulässig. Stellplätze für Abfallbehälter sind so einzuhäufen oder mit Laubbäumen oder Hecken zu umplanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

Als Vorgärten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Hauptschließungsseite der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgränze.

1.3.6 Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen überschreiten, jedoch maximal bis zu 3,0 m.

1.3.7 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 BauZB

1.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude, bei Doppelhäusern je Haushalte, maximal zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig.

1.5 Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauZB und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauZB

1.5.1 Im Nord-Osten der geplanten Wohnbebauung ist eine strukturell nach ökologischen und landschaftsgestaltlichen Gesichtspunkten stark gegliederte öffentliche Grünfläche als Pufferzone und Gliederungselement zwischen der Wohnbebauung und der bewaldeten Hangkante der Siegaue anzulegen. Ein wassergebundener Fuß-/ Radweg kann angrenzend an die Grundstücksgränzen angelegt werden, der durch heckenartige Gehölzpflanzungen begleitet wird. Angrenzend daran sind ein wiesentypiger Krautsaum sowie ein naturnaher Waldsaum mit waldrandtypischen Gehölzen zu entwickeln bzw. anzulegen. Dieser Waldsaum reicht bis an die vorhandenen Gehölzstrukturen der Sieghangkante heran. Um einen unkontrollierten Zugang zum *Dondorfer See* und dem dortigen *Naturschutzgebiet* zu unterbinden, ist ein entsprechender Zaun (s. PK 4 des Landschaftspflegeplans) zu setzen. Die Anpflanzung und Fundstelle sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung sind Arten der Auswahlliste zu verwenden. Die Wiesenflächen sollen extensiv unterhalten werden. Der Gehölzflächenanteil soll mind. 45% betragen.

1.5.2 Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

1.6 Textliche Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a

1.6.1 Auf den Privatgrundstücken der WA-Flächen ist je ein Laubbäum aus der Auswahlliste 2 zu pflanzen.

1.6.2 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen) § 9 (1) Nr. 26 BauZB

1.7.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauZB sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) auf den privaten Grundstücken zulässig.

2. Baurechtliche Vorschriften § 4) BauZB i. V. mit § 86 BauO NRW

2.1 Freiflächen

2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten- oder Stellplatzflächen - gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und gem. 2.2 einzuflechten. Nadelgehölzhecken zur Grundstücksentfernung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen.

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

2.2 Einfriedigungen

2.2.1 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedigung von Vorgärten nur max. 1,00 m hohe Laubhecken gemäß den Auswahllisten im Anhang auch mit innen liegenden Zäunen zulässig.

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

2.2.2 Als Einfriedigungen von Hausgärten sind zu öffentlichen Flächen bis 1,80 m hoch als Laubhecken gemäß den Auswahllisten im Anhang auch mit innen liegenden Zäunen zulässig.

2.3 Böschungen

2.3.1 Zur Böschungssicherung, Böschungsverbau und Gestaltung von Geländesprüngen sind lediglich bewachsene Erdböschungen ggf. mit Holzbewehrungen, Natursteinmauern und Gabionen (Drainagierkörbe) zulässig.

2.4 Dächer

2.4.1 Es sind nur Flachdächer und Putzdächer mit 10°- 20° Dachneigung zulässig.

2.4.2 Bei einseitig geneigten Putzdächern ist die Lage der Traufe zwingend zu der dem Grundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche hin festzulegen.

2.4.3 Bei zweiseitig geneigten Putzdächern müssen die Dachflächen gegenüberliegend geneigt und in der Höhe versetzt sein. Dabei muss der sichtbare Wandanteil zwischen Oberkante Dachhaut des unteren Daches und der Unterkante Dachhaut des Oberen Daches mindestens 1m betragen.

2.4.4 Bei geneigten Dächern sind, wenn die Dachflächen nicht begrünt sind, nur dunkle Dachdeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpflannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL -Farbtonkarte entsprechen zulässig:
Schwarzgrün: 9004, 9005, 9011, 9017
Gräulrot: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024
Brauntöne (dunkelbraun und braunrot): 8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun).

Sollten farbige Dachdeckungen nicht der RAL -Farbtonkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancen in Anlehnung an die angegebenen Farbtonbeispiele, 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 20° sind Dachdeckungen als nicht reflektierende Metalldeckungen zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder zu bekieben.

2.4.5 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 1,50 m überschreiten.

2.4.6 Giebeln oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 4,00 m aufweisen und in der Summe max. die Hälfte der Traufbreite der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Giebeln oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander muss mindestens 1,00 m, zu Firsten und Orgängen mindestens 1,30 m betragen. Bei Orgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

3. Hinweise

3.1 Bodenkennlinie

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodenkennlinie, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Denkmalamt und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodenkennlinie für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten. (§§ 15 und 16 DSchG).

3.2 Baugrund

Auf Grund des teilweise festgelegten Untergrundes, muss mit Problemen bei der Gründung und der Anlage von Keller gerechnet werden.

3.3 Energieversorgung

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

3.4 Freilagen

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 BauZB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18 915 zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureinigung des Grundstücks anfallendes bauschuttfähiges oder organisch-reifes Bodennaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzubereiten 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. (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen. Bei der Entsorgung von Ausbuchtmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Nach Auskoffnung der Auffüllungsmaterialien ist die Baugruben durch einen Bodengutachter abzuzeichnen. Es ist zu dokumentieren, dass sämtliche Auffüllungsmaterialien entfernt worden sind und der anstehende gewachsene Boden ordnungsgemäß unanfällig ist.

Zur Anlage der Hausgärten ist kulturfähiger Oberboden einzubringen. Die Vorsorgeweisung für Boden der Bundesbodenschutzverordnung, Anhang 2, Kapitel 4 sind einzuhalten.

2.2.2 Als Einfriedigungen von Hausgärten sind zu öffentlichen Flächen bis 1,80 m hoch als Laubhecken gemäß den Auswahllisten im Anhang auch mit innen liegenden Zäunen zulässig.

3.6 Vegetationsschutz

Bei der Abwägung 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 Belastungen durch Fluglärm möglich, deren negative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden können (hier: Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen).

3.8 Immissionen

Schlafräume, die nachts einen Außenlärmpegel von mehr als 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind mit schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungsanlagen auszustatten.

3.9 Kampfmittel

Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Übrigen sind jedoch Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel vorhanden. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelunden während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen. Auf das Merkblatt für Bauunternehmen der Bezirksregierung Düsseldorf wird verwiesen (www.brw.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp).

3.10 Lagebaugrubensystem

Das Lagebaugrubensystem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfolgte im Koordinatensystem Gauß-Krüger, 8012 (rotbraun).

3.11 Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen

Die unter Ziffer 3.2.5 der Begründung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die erschließungstechnisch zugeordnete Verkehrsfläche der vorhandenen Straße (Gradient), gemessen auf die Mittelachse des geplanten Gebäudes. Da die Straße „Bingenberg“ gerade endausgebaut wurde, sind diese Bezugshöhen eindeutig zu ermitteln.

3.12 Einsichtnahme Unterlagen

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können bei der Stadtverwaltung Hennef, Amt für Stadtplanung und -Entwicklung, Frankfurter Str. 97, 53773 Hennef, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Auswahlite 1 (Öffentliche Grünflächen)

1. Bäume

hohe Bäume

Acer platanoides (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Fraxinus excelsior (Geme. Esche)

Prunus avium (Vogelkirsche, Wildkirsche)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Pinus sylvestris (Waldkiefer)

Obstgehölze

Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)

Prunus cerasus (Sauerkirsche)

Prunus germanica (Birne)

Malus domestica (Apfel)

Sorbus domestica (Speierling)

Juglans regia (Walnuss)

Corylus avellana (Hasel)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Sambucus racemosa (Traubenholunder)

Fraxinus sylvatica (F. pubescens)

Viburnum opulus (Geme. Schaubell)

Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)

Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)

Cytisus scoparius (Besenroggen)

Salix purpurea (Weidenröschen)

Salix viminalis (Hanfweide)

Salix caprea (Kornelweide)

Salix aurita (Ohreweide)

Salix cinerea (Gräweide)

Salix rosmariifolia (Rosenweide)

Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa canina (Hundsrose)

Potentilla spec. (Fingerrausch)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Rosa spec. (Zierkirsche)

Rosa spec. (Wildrose)

Spiraea spec. (Spierstrauch)

Syringa spec. (Flieder)

2.1 Ziersträucher

Amelanchier spec. (Felsenbirne)

Buddleja (Sommerflieder)

Magnolia spec. (Magnolie)

Potamogeton spec. (Fingerrausch)

Prunus spec. (Zierkirsche)

Rosa spec. (Wildrose)