

Stadt Hennef (Sieg)

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

Textliche Festsetzungen

- Entwurf -

nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 02.06. 2016

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

A. Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält in seiner derzeit wirksamen Fassung folgende Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, die weiterhin für den Geltungsbereich der 11. Änderung ihre Gültigkeit behalten:

1. Das Bebauungsplangebiet ist im Plan parzellenscharf abgegrenzt.
2. *Die Gebäude sind mit der Front oder mit einer Gebäudeecke nach Maßgabe der nachrichtlich angegebenen zeichnerischen Darstellung auf der Baulinie zu errichten.*
3. Die Traufhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung höchstens 3,50 m und bei zweigeschossiger Bebauung höchstens 6,00 m über umliegender und vor Baubeginn vorhandener Geländeoberfläche betragen. Bei Hanglage sind diese Maße hangseitig anzunehmen. Bei eingeschossiger Bebauung werden zusätzlich Drempel bis zu 0,60 m gestattet.
4. Der Bau von Garagen ist nur innerhalb der Baugrenzen gestattet. Vor jeder Garage muss ein Einstellplatz für Personenkraftwagen von mindestens 5,50 m Länge verbleiben. Soweit keine Garagen gebaut werden, ist auf jedem Wohngrundstück je Wohneinheit ein Einstellplatz einzurichten. Für Läden ist je angefangene 20,00 qm Verkaufsfläche mindestens ein Einstellplatz nachzuweisen. Eine Ablösung aus dieser Verpflichtung ist durch eine Kostenübernahme der im Gemeindeeigentum befindlichen Einstellplätze aufgrund gesondert zu treffender vertraglicher Vereinbarungen möglich.
5. Die das Plangebiet kreuzende Mittelspannungsleitung ist im Zuge der Wegebaumaßnahmen zu verkabeln.
6. Der Plan sieht als Dachform Flachdächer sowie Walm- und Satteldächer ohne straßenseitige Dachausbauten mit einer Dachneigung bis zu 45° in harter Bedachung vor.
7. Grundstückseinfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen.
8. Mülltonnenplätze müssen gegen Einsicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen abgeschirmt sein.
9. *Die bestehenden rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 (Durchführungsplan Nr. 2, genehmigt mit Verfügung des RP vom 23.10.1959, Az. 34 IV - 30 - 921 - 1067/59) werden für das Teilgebiet, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Altenbödingen, Flur 1, Nr. 1530, 1531, 1532, 1533 und 1534 mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 „Allner“ rechtswirksam, soweit sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. 3 widersprechen.*
10. Ausnahmen und Befreiungen:
Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan können von der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung Lauthausen zugelassen werden, wenn die angestrebte städtebauliche Ordnung und die festgesetzte Nutzung nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis: Die kursiv gedruckten Festsetzungen treffen auf den Geltungsbereich der 11. Änderung nicht zu. Festsetzungen zu Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl und Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie zur Gebäudehöhe auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind in der Planzeichnung enthalten.

B. Hinweise:

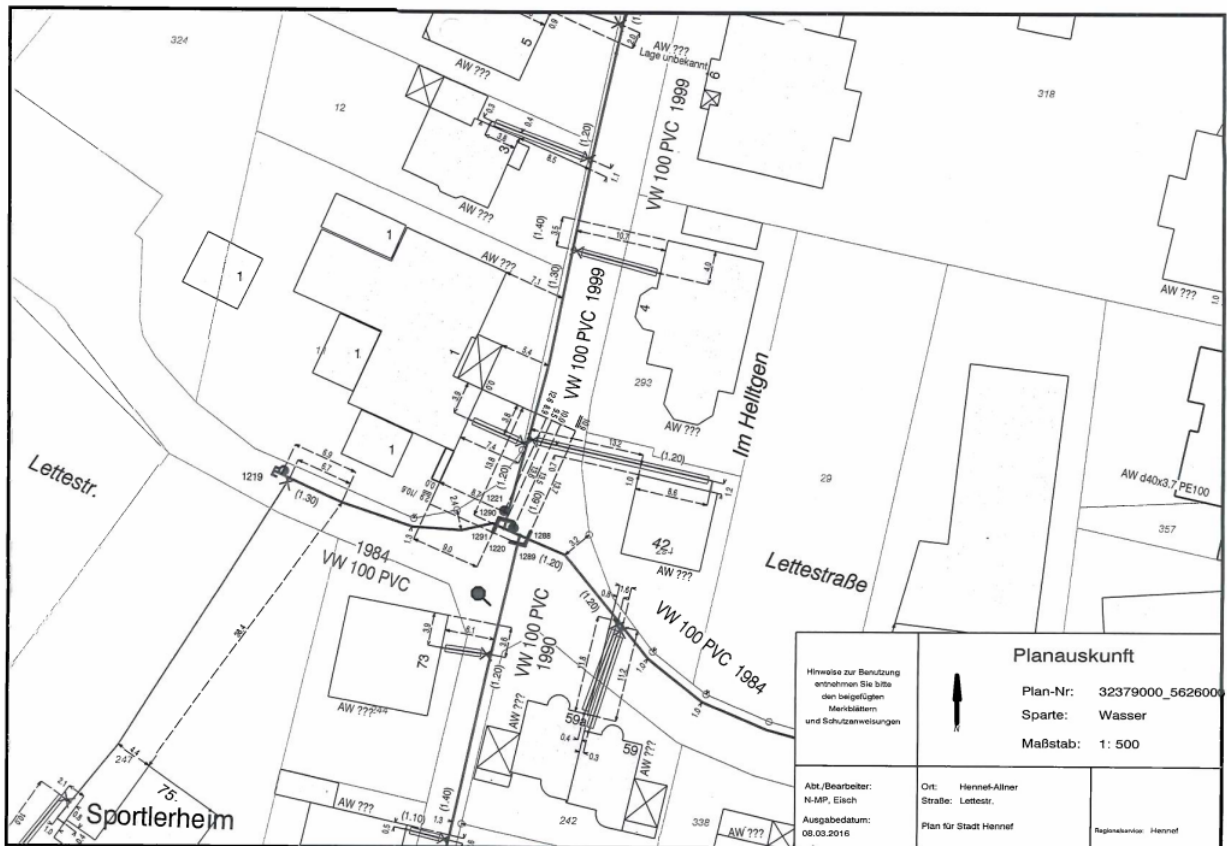
1. Bau- und Bodendenkmäler gem. Landesdenkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)

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).

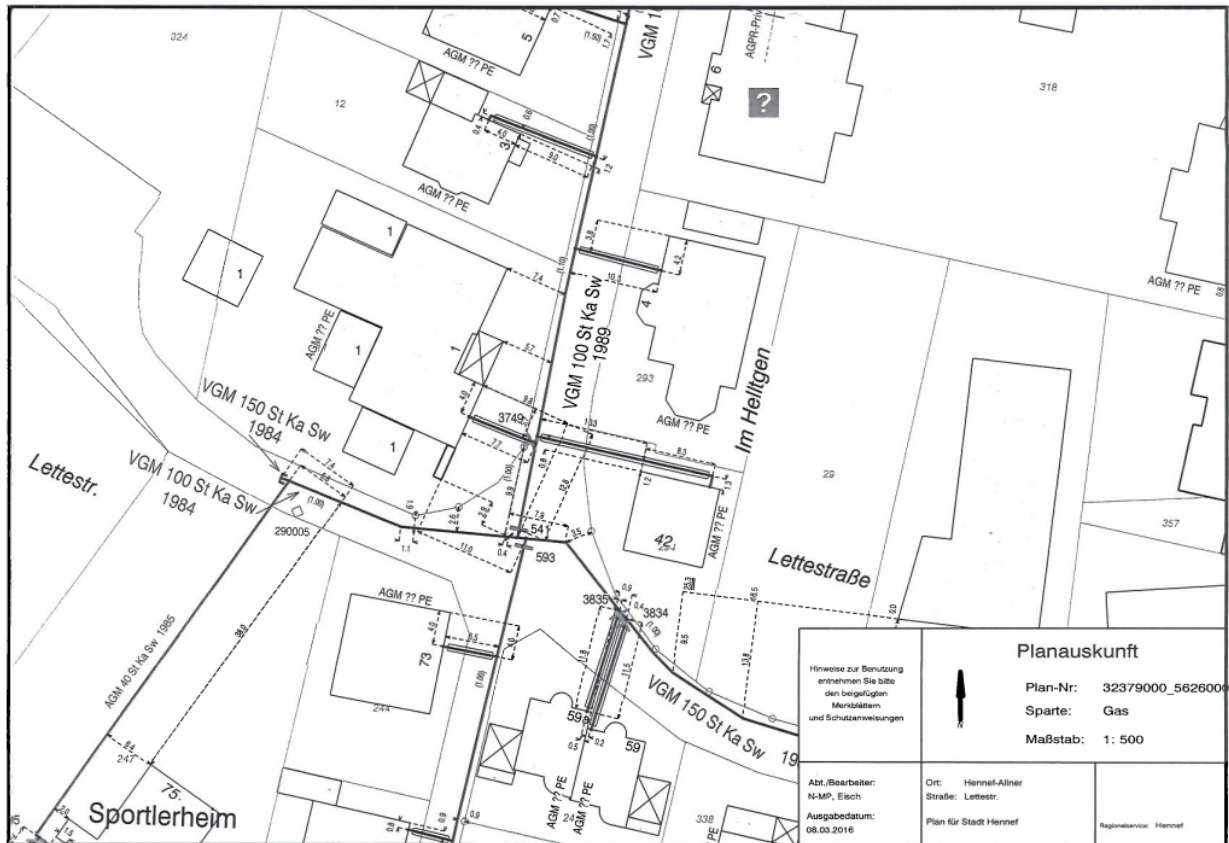
Im Plangebiet sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG 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. Umgang mit vorhandenen Hausanschlüssen bei Abrissarbeiten

Vor den Abrissarbeiten müssen die vorhandenen Gas- und Wassernetzanschlüsse an der Hauptleitung abgetrennt werden. Die Maßnahmen sind frühzeitig mit der Rhein-Sieg Netz GmbH abzustimmen (Bachstraße 3, 53721 Siegburg, Tel. 02241/95921-0).



Lageplan der Wasserleitungen



Lageplan der Gasleitungen

3. 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.

4. Überschwemmungsgebiet der Sieg

Der Planungsbereich liegt zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Sieg (unterliegt dem wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt der Bezirksregierung Köln). Die Hochwassergefahrenkarte der Sieg weist für extreme Hochwasserereignisse für Teile des Plangebietes Überschwemmungen aus. Des Weiteren muss im Hochwasserfall auch mit einer möglichen Gefährdung des Bebauungsbereiches durch aufsteigendes Grundwasser (Qualmwasser) gerechnet werden. Aus diesem Grund sind gemäß § 5 (2) WHG auf weitergehende Vorkehrungen der Bauvorsorge hinzuweisen.

Hochwasserschutzfibel des BMVI:

http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2010/DL_Hochwasserschutzfibel.pdf?_blob=publicationFile&v=2

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

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

www.bmvbs.de/Anlagen/original_1063476/Hochwasserschutzfibel-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

5. 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, Amt für Technischen Umweltschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

6. 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.

7. Einbau von Recyclingstoffen

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

8. 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.

9. 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.

10. Umgang mit Regenwasser

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

11. Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien

Die Energieeffizienz der Baumaßnahmen ist im Rahmen der Projektplanung zu beachten. Zudem ist die Möglichkeit zu prüfen, Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie zu verwenden.

12. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

13. Umweltbericht

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

14. Lagebezugssystem

Das Lagebezugssystem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfolgte im Koordinatensystem ETRS89/UTM.

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 02.06.2016