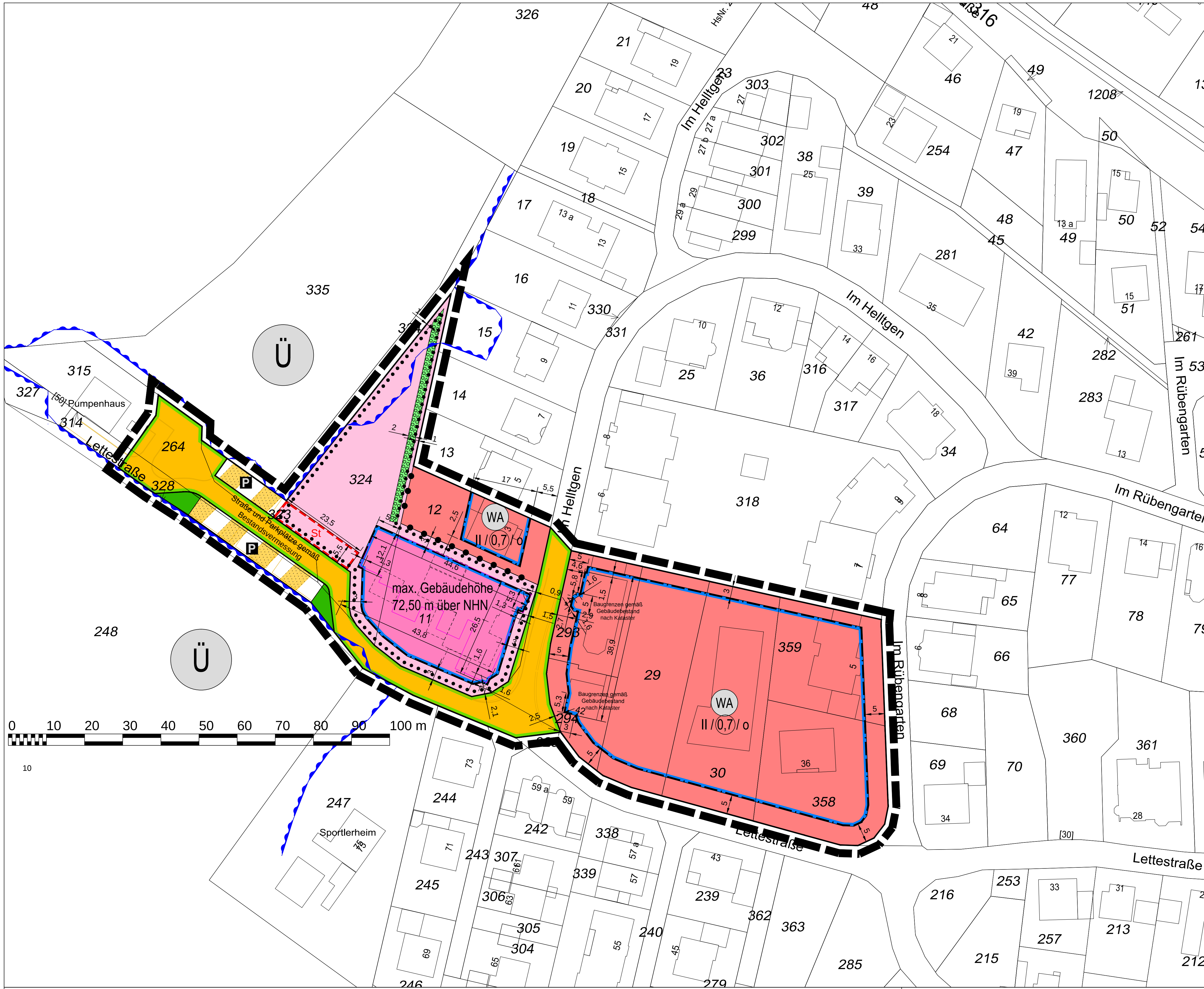
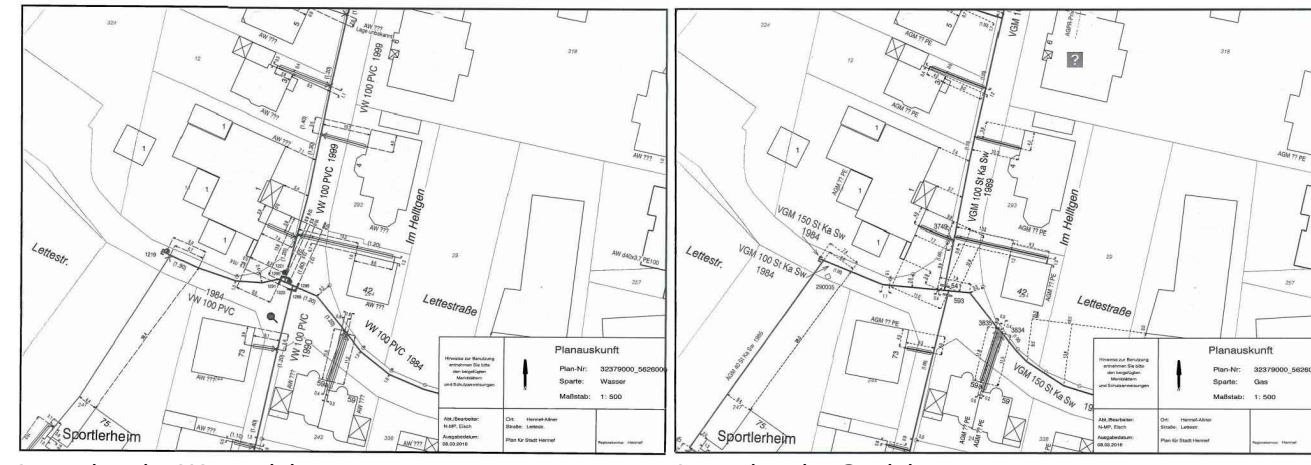




HINWEISE

1. Bau- und Bodendenkmäler gem. Landesdenkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelufunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hennef (Sie) als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler, 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).

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



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, Verarbeiten 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 Hochwassereignisse für Teile des Planungsbereiches Überschwemmungen aus. Des Weiteren muss im Hochwasserfall auch mit einer möglichen Gefährdung des Planungsbereiches durch aufsteigendes Grundwasser (Quellwasser) gerechnet werden. Aus diesem Grund sind gemäß § 5 (2) WHG auf weitergehende Vorkehrungen der Bauvorsorge hinzuweisen. Hochwasserschutzziel des BMV: http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/Verordnungen/BMVBS/Sonderverordnungen/2010/DL_Hochwasserschutzziel.pdf, http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/Verordnungen/BMVBS/Sonderverordnungen/2010/DL_Hochwasserschutzziel.pdf, http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/Verordnungen/BMVBS/Sonderverordnungen/2010/DL_Hochwasserschutzziel.pdf. Gemäß § 5 (2) WHG sind potenziell von Hochwasser Betroffene verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz 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: www.lanuv.nrw.de/wasser/hochwasserfibel.pdf, www.bmvbs.de/Anlagen/original_1063476/Hochwasserschutzziel-Stand-2008.pdf. Was Sie über vorsorgenden Hochwasserschutz wissen sollten. Umweltbundesamt 2006 www.umweltbundesamt.de/publikationen/bpdr/2016.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 Baureinigung der Grundstücke anfallendes bauschuttaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauflagerungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz - Sächtegebiet „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 Rolllädenkästen 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.

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:

- Das Bebauungsplangebiet ist im Plan parzellenscharf abgegrenzt.
- Die Gebäude sind mit der Front oder mit einer Gebäudeecke nach Maßgabe der nachrichtlich angegebenen zeichnerischen Darstellung auf der Baulinie zu errichten.
- Die Traufhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung höchstens 3,50 m und bei zweigeschossiger Bebauung höchstens 5,00 m über unliegender und vor Baubeginn vorhandener Geländeoberfläche betragen. Bei Hanglage sind diese Maße hangseitig anzunehmen. Bei eingeschossiger Bebauung werden zusätzlich Drempl bis zu 0,60 m gestattet.
- 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 Ablosung aus dieser Verpflichtung ist durch eine Kostenübernahme der im Gemeindegebiet befindlichen Einstellplätze aufgrund gesonderter zu treffender vertraglicher Vereinbarungen möglich.
- Die das Plangebiet kreuzende Mittelspannungsleitung ist im Zuge der Wegebaumaßnahmen zu verkabeln.
- Der Plan sieht als Dachform Flachdächer sowie Waln- und Satteldächer ohne straßenseitige Dachausbauten mit einer Dachneigung bis zu 45° in harter Bedachung vor.
- Grundstückseinfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen.
- Mülltonnenplätze müssen gegen Einsicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen abgesichert sein.
- Die bestehenden rechthängigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 (Durchführungsplan Nr. 2, genehmigt mit Verfügung des RP vom 23.10.1959, Az. 34 IV - 30 - 821 - 1067/59) werden für das Teilgebiet, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Altenbodden, Flur 1, Nr. 1530, 1531, 1532, 1533 und 1534 mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 „Allner“ rechtswirksam, soweit sie in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. 3 widersprechen.
- Ausnahmen und Befreiungen: Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan können von der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung Lathausen 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.

Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichenverordnung 3390 - PlanCV 90)

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:
II max. 2 Vollgeschosse
0,7 Geschossflächenzahl 0,7
o offene Bauweise

Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

St Flächen für Stellplätze der Kindertagesstätte
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Zusätzliche Stellplätze sind auch außerhalb dieser Umgrenzung auf der Fläche für den Gemeinbedarf zulässig.

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB - überbaubare Flächen

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB - nicht überbaubare Flächen

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB - nicht überbaubare Flächen (für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (öffentliche Parkplätze)

Ö öffentliche Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 11. Änderung
§ 9 Abs. 7 BauGB

Ü Überschwemmungsgebiet der Sieg (nachrichtliche Darstellung)

Sonstige Planzeichen

G Gebäude des Bürgerhauses (Abriss geplant)
(nachrichtliche Darstellung)

G Grundriss der geplanten Kindertagesstätte
(nachrichtliche Darstellung)

B Bestandsvermessung
(nachrichtliche Darstellung)

Zeichen der Kartengrundlage

1 Gebäude und Hausnummer

11 Flurstücksgrenzen, Grenzpunkte

11 Flurstücksnummern

Im Heiligen Straßenbezeichnung

Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich

Darstellung der Grundlage der DGKs mit Genehmigung des Katasteramtes der Rhein-Sieg-Kreises, Kontroll-Nr. SU-2000909

Bebauungsplan Nr. 02.2 Hennef (Sie) - Allner Dorf 11. Änderung

Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand

Maßstab

Bearbeitung:

02.06.2016

PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ANLAGE 1: Begründung

