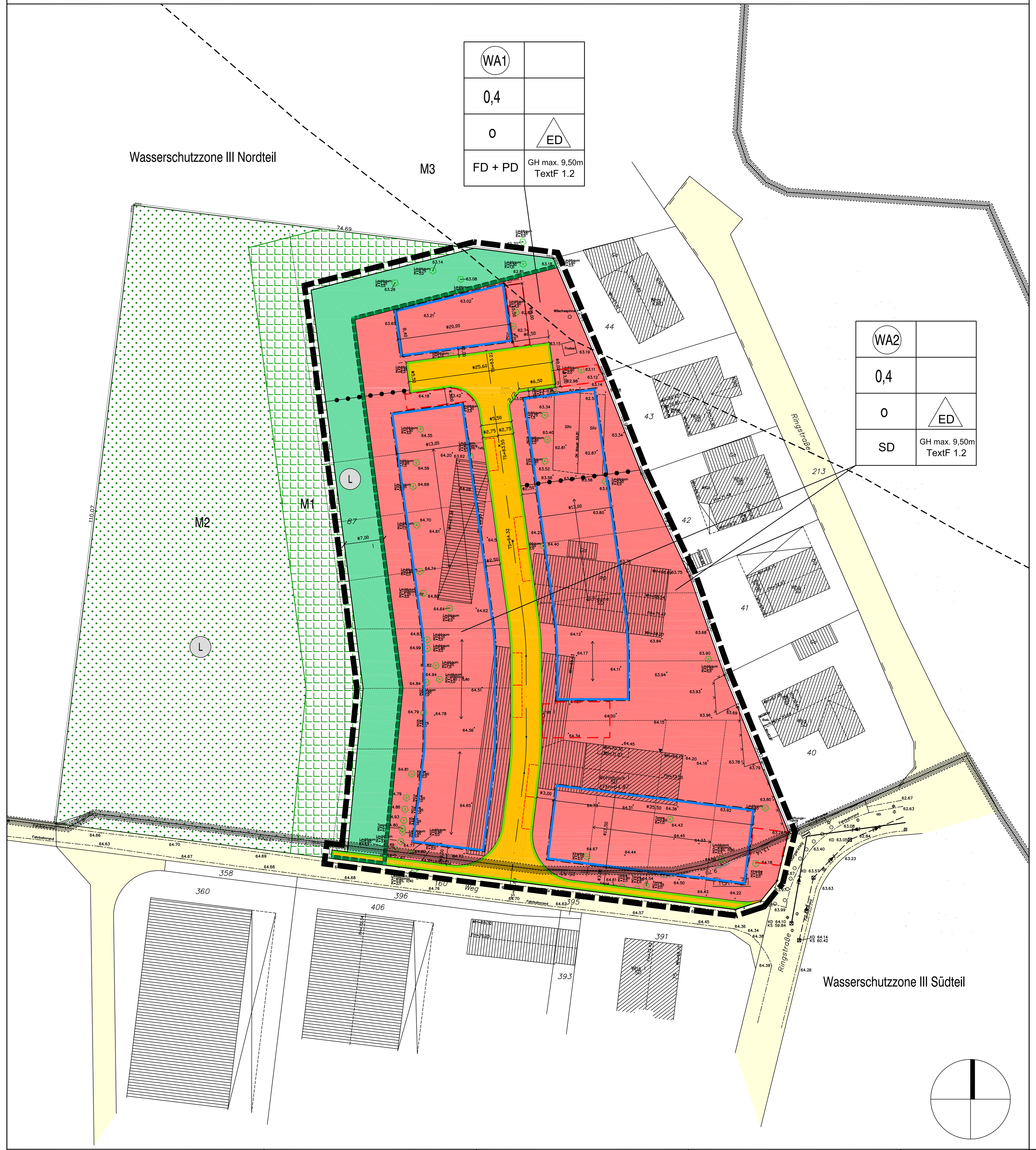
# STADT HENNEF
# Bebauungsplan Nr. 03.3 Stoßdorf - Ringstraße




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

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GH max. — maximal zulässige Gebäudehöhe

FD + PD — nur Flach- und Pultdächer zulässig

SD — nur Satteldächer zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünflächen

Nachrichtliche Übernahmen
(§9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Nacht - Schutzzone (Flugverkehr)

Abgrenzung Wasserschutzzone

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Firstrichtung der Hauptgebäude

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Kompensationsmaßnahmen M1

Kompensationsmaßnahmen M2

## 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 gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.1.2 Bezogen auf die als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen Flächen der Baugrundstücke werden Überschreitungen der GRZ zulässig, allerdings nur bis zu einer Höhe von GRZ=0,4 bezogen auf auf die Gesamtfläche der Grundstücke einschließlich der privaten Grünflächen.

**1.2 Höhe baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO**

1.2.1 Es werden Gebäudehöhen (GH) als Maximalhöhen festgesetzt.
- 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 maximale Gebäudehöhe auf 7,5 m festgesetzt. Oberhalb dieser Höhe darf bis zur maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss gem. § 2 (5) BauO NRW) nur dann errichtet werden, wenn es allseits mindestens 1 m von der Aussenkante des darunter liegenden Geschosses zurückspringt.
Dieses Staffelgeschoss darf auch ein Pultdach haben. Untergeordnete Bauteile, sowie Treppenhäuser und Aufzüge müssen davon abweichend nicht zurückspringen.

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

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

Die Höhe der Mittelachse der Straße ist im Bebauungsplan dargestellt.

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

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

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

1.3.1 Garagen / Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch auf den straßenseitig, nicht überbauharen Flächen - im sog. Vorgarten - zulässig. Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupterschließungsseite der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

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

1.3.3 Auf straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen - im sog. Vorgarten - sind abweichend von Ziffer 1.3.2 bei Vorgartentiefen 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 einzuhausen oder mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.
Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupterschließungsseite der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

1.3.4 Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen überschreiten, jedoch maximal bis zu 2,0 m.

1.3.5 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**

1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude, bei Doppelhäusern je Haushälfte, maximal zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig.

**1.5 Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

1.5.1 Innerhalb der privaten Grünfläche gelten die Regelungen des Landschaftsschutzes.

1.5.2 Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

1.5.3 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Geländeveränderungen nicht zulässig.

**1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

1.6.1 Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen und die Räumung der Baufelder außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten von Vogelarten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorabkontrolle durchzuführen.

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

1.7.1 Auf den Privatgrundstücken der WA-Flächen ist je ein Laubbaum aus der Liste „Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen" zu pflanzen.

1.7.2 Das Ampflanzen von Nadelgehölzen und Immergrün ist nicht zulässig.

1.7.3 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen

**1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen) § 9 (1) Nr. 26 BauGB**

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

**1.9 Immissionsschutz**

Für das gesamte Plangebiet wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des §2 Abs. 7 i.V.m. §48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie die folgenden Schalldämmmaße aufweisen:

| Lärm-pegel-bereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit | Raumarten: Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Raumarten: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches | Raumarten: Büroräume und ähnliches* |
|---|---|---|---|---|
| | in dB(A) | erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB | | |
| I | ≤ 55 | 35 | 30 | - |
| II | 56 – 60 | 35 | 30 | 30 |
| III | 61 – 65 | 40 | 35 | 30 |
| IV | 66 – 70 | 45 | 40 | 35 |
| V | 71 – 75 | 50 | 45 | 40 |
| VI | 76 – 80 | ** | 50 | 45 |
| VII | > 80 | ** | ** | 50 |

* *Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist*
** *Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit*

(Tabelle 3.3 aus der DIN 4109, Ausgabe November 1989)

1.9.1 Als Mindestanforderung für alle Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. R'w,res für Wohnräume 35 dB, erf. R'w,res für Büroräume 30 dB)

1.9.2 Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeigente Maßnahmen ausreichen.

**2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB 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 einzufrieden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

**2.2 Einfriedungen**

2.2.1 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung von Vorgärten nur max. 1,00 m hohe Laubholzhecken gemäß der Auswahlliste im Anhang auch mit innen liegenden Zäunen zulässig. Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupterschließungsseite der Gebäude einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

2.2.2 Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

2.2.3 Einfriedungen im Bereich der privaten Grünflächen sind zulässig.

**2.3 Dächer**

2.3.1 Es sind nur Flach- und Pultdächer mit bis zu 10° Dachneigung sowie Satteldächer mit 30°-38° Dachneigung zulässig.

2.3.2 Bei Pultdächern ist die Traufe zur Erschließungsseite auszurichten.

2.3.3 Bei geneigten Dächern sind, wenn die Dachflächen nicht begrünt sind, nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen zulässig:

| | |
|---|---|
| Schwarztöne: | 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. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Bei Dachneigungen bis 10° sind Dacheindeckungen als nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder zu bekiesen.

2.3.4 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.

**3. Hinweise**

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

**3.2 Einsatz erneuerbarer Energien**
Der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom ist zu prüfen.

**3.3 Energieversorgung**
Das ausgewiesene Baugebiet wird 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 die DIN 18.915 zu beachten.

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.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben 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 Gefährdungsabschätzung (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 Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

**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 Nähe zum Flughafen Köln / Bonn sind Belästigungen durch Fluglärm möglich, deren negative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden können (hier: Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen).

**3.8 Kampfmittel**
Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommnissen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. 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. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird verwiesen (www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp).

**3.9 Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet**
Der Planbereich grenzt an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Im Hochwasserfall muss mit einer möglichen Gefährdung durch aufsteigendes Grundwasser gerechnet werden.

**3.10 Wasserschutzzone**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III Nordteil. Die entsprechenden Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

**3.11 Fällarbeiten**
Zu entfernenden Gehölze, als Standort von Nist- und Brutstätten, sowie als Zufluchtsort gem. § 64 (1) LG NRW sind nur außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu fällen.

**3.12 Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen**
Die unter Ziffer 3.2.5 der Begründung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die erschließungstechnisch zugeordnete Verkehrsfläche der geplanten Straße (Gradiente), gemessen auf die Mittelachse des geplanten Gebäudes.

**3.13 Einsichtnahme Unterlagen**
*DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche 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.*

**Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen**

**1. Bäume**

a) hohe Bäume
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Flaumeiche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Prunus avium (Vogelkirsche, Wildkirsche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Ulmus glabra (Feld-Ulme)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

b) mittelhohe Bäume
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Salix alba (Silberweide)
Betula pendula (Sandbirke)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer cempestre (Feldahorn)
Malus sylvestris (Wildapfel)
Prunus padus (Traubenkirsche)

c) Obstgehölze
Bäume:
Prunus avium (Süßkirsche)
Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Pyrus communis (Birne)
Malus domestica (Apfel)
Sorbus domestica (Speierling)
Juglans regia (Walnuß)

Sträucher:
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fructicosus (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 fructicosus (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 macrohylla (Pfeifenweide)
Lonicera caprifolium (Wohlriechendes Geißblatt)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
Polyganum aubertii (Schlangenknöterich)
Wisteria sinensis (Glyzinie)

**5. Alte, bewährte Obstsorten**

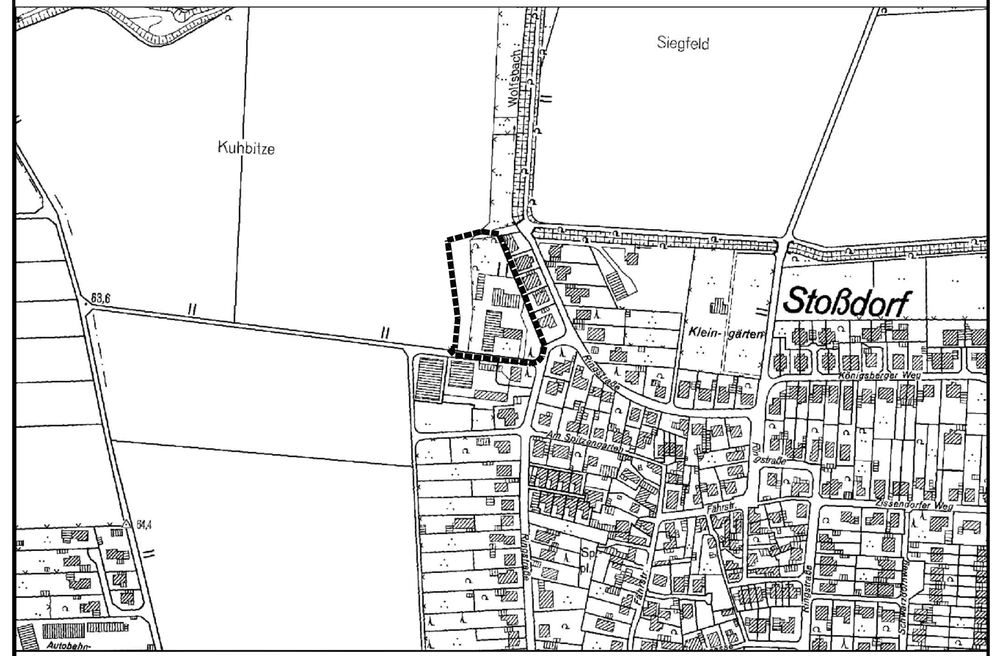
Apfel:
Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Rheinische Schafsnase
Roter Bellefleur
Goldparmöne
Rote Sternrenette
Blenheimer Goldrenette
Schöner aus Nordhausen
Luxemburger Renette
Jacob Lebel
Kaiser Wilhelm
Geheimrat Dr. Oldenburg
Roter Boskoop

Birnen:
Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Köstliche aus Charneux
Gute Luise

Sonstige:
Hauszwetschge
Ersinger Frühzwetschge
Wangenheims
Frühzwetschge
Große Grüne Rendode
Gr. Schwarze
Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)

| | | | |
|---|---|---|---|
| WA1 | | Art der baulichen Nutzung | |
| 0,4 | | Grundflächenzahl | |
| o | ED | Bauweise | Haustyp |
| SD | GH max. 9,50m TextF 1.2 | Dachform | maximale Höhe der Gebäude in Meter Bezug zu textl. Festsetzungen |




Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich
Maßstab 1:5000

Bebauungsplan Nr. 03.3
Stoßdorf - Ringstraße

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

ENTWURF
gem. § 3 (2) BauGB

Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
Anlage 1: Begründung
Anlage 2: Umweltbericht
Anlage 3: Bezugspunkte der Höhenfestsetzung

| | | |
|---|---|---|
| Stand | 17.11.2016 | UTM Koordinaten |
| Maßstab | 1:500 | |

Entwurfsbearbeitung:
..............................................

sgp
architekten + stadtplaner bda
FACHTEL | BAUER
Dipl.-Ing. Friedrich H. Fachte Architekt BDA
Dipl.-Ing. Wolfgang Bauer Architekt BDA
Geschäftsführer
Dr.-Ing. Detlef Naumann BDA
Justus-von-Liebig-Straße 22
53121 Bonn
Tel. 0228 - 92 59 87-0
info@sgp-architekten.de
Fax. 02225 - 92 59 87-029
www.sgp-architekten.com

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch 6. ÄndVO vom 18.07.2013 (GV.NRW. S. 493)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW. S. 294)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 124 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568 / SGV NRW 791), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV.NRW. S. 185)

Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV.NRW. S. 133)

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

**GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT**

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster übereinstimmt und die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

..................., den ...................

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

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der zuständige Fachausschuss hat am ...................................... gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wurde am .................................... ortsüblich bekanntgemacht.

Hennef, den ...................
..............................
Der Bürgermeister

**BETEILUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB wurde am .............................. ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB vom ......................... bis ........................... der Öffentlichkeit vorgestellt.

Hennef, den ...................
..............................
Der Bürgermeister
Siegel

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom.......................... Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf gegeben.

Hennef, den ...................
..............................
Der Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textlichen Festsetzungen hat gem. § 3 (2) BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom .................... bis ......................... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am .................................. ortsüblich bekanntgemacht.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom.......................... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hennef, den ...................
Siegel

**ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGNAHMEN**

Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß Beschluss-fassung des zuständigen Fachausschusses vom ........................... (§ 3 (2) BauGB).

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 umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom......................bis........................ erneut öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am.................. ortsüblich bekanntgemacht.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom.......................... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hennef, den ...................
..............................
Der Bürgermeister
Siegel

**ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGNAHMEN**

Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß Beschluss-fassung des zuständigen Fachausschusses vom ........................... (§ 4a (3) BauGB).

Hennef, den ...................
..............................
Der Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Gemeinde Nörvenich hat am .................... den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB sowie § 7 GO NW als Satzung beschlossen.

Hennef, den ...................
..............................
Der Bürgermeister
Siegel

**AUSFERTIGUNG**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Hennef, den ...................
..............................
Der Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde am ..................... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hennef, den ...................
..............................
Der Bürgermeister
Siegel

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

i.A. ..............................