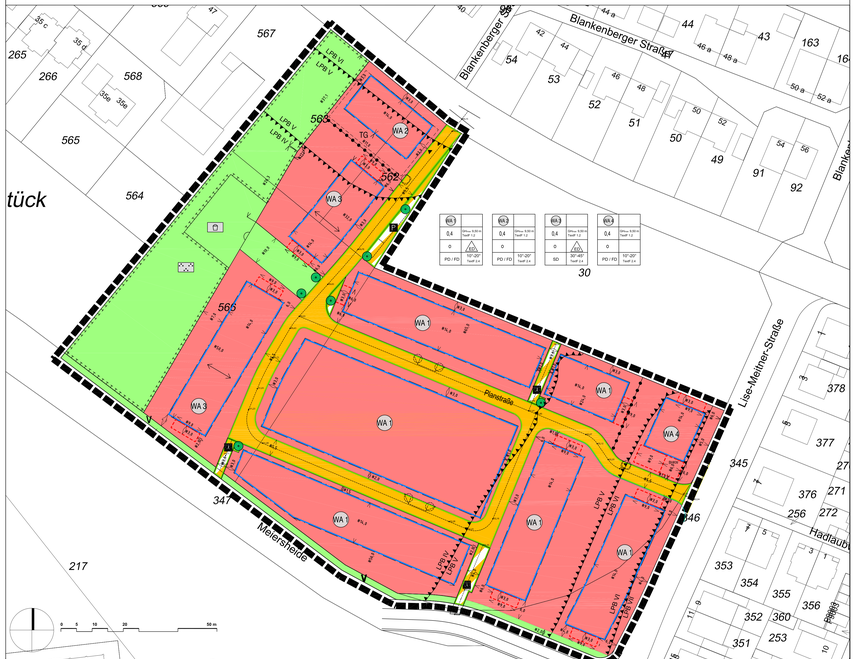
STADT HENNEF

Bebauungsplan Nr. 01.52 Teil A "Blankenberger Straße / Lise-Meitner-Straße"



Planzeichen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 / Neufassung 2021)

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- 0,4 — Grundflächenzahl
- Ohne 5,50 m Traufl. 7,20 m — Gebäudehöhe
- II — Maximal zulässige Gebäudehöhe

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

- o — Offene Bauweise
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

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

- Parkanlage
- Spielplatz
- Verkehrsgrün
- Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- A — Anpflanzen Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- TG — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen
- EH/GH — Gemeinschaftsfläche für die Errichtung eines Blockheizkraftwerk
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbindungen für bestimmte Anlagen und Einrichtungen sowie sonstige Anlagen, Einrichtungen und Flächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)
- LPB IV — Lärmpegelbereich
- 62,54 — Straßenquerschnitte
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO; § 9 Abs.1 BauGB)
- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4 / II / ED	Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl / maximale Gebäudehöhe mit Bezug zu Nmhk. Festsetzungen / Bauweise
FD / FD	Dachform / Dachneigung mit Bezug zu Nmhk. Festsetzungen

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 Gemäß § 17 (2) BauNVO kann die nach § 19 (4) BauNVO zu ermittelnde Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,8 betragen, wenn die Tiefgarage mit einer Substrathöhe von mindestens 50 cm überdeckt wird.

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

1.2.1 Es werden Gebäudehöhen (GH) als Maximalhöhen festgesetzt,
- bei Satteldächern und zweiseitig geneigten Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe,
- bei einseitig geneigten Pultdächern 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 7,0 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 entstehen 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.

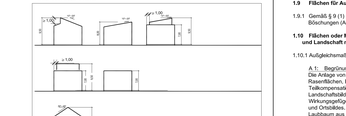
1.2.3 Für Gebäude mit einseitig geneigtem Pultdach (mit 10° bis 20° Dachneigung) gilt abweichend zu der im Plan festgesetzten Gebäudehöhe eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 8,0 m.

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

Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der FFOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante an dem Baugrundstück ausgerichtetnächst zugeordneten vorhandenen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich von- und zurückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist die zugeordnete Straßenverkehrsfläche die vorhandene Blankenberger Straße; für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 die vorhandene Lise-Meitner-Straße (Zur Festsetzung des jeweiligen Bezugspunktes s. Hinweis Nr. 3.11 der textlichen Festsetzungen).

1.2.5 Die maximale Firsthöhe darf ausnahmsweise um bis zu 0,50 m durch 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 zu Höhenfestsetzungen in Abhängigkeit von der Dachform
Textliche Festsetzungen 1.2

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 den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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 Hauptgeschosszugewandte der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

1.3.4 Bei straßenseitig nicht überbaubaren Flächen, die zum Hausgarten gehören, sind abweichend von Ziffer 1.3.2 bei Gartentiefen 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 Hausgarten gilt hier der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Terrassen bzw. Wohnseite der Häuser.

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

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

1.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 ist je Wohngebäude, bei Doppelhäusern je Haushälfte, bei Hausgruppen je Einzelhaus maximal zwei eigenständige Wohnungen zulässig.

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

1.5.1 Die öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebietes wird als Parkanlage und Spielfläche festgesetzt. Sie ist mit Arten der Liste „Zusammensetzung von geeigneten Gehölzen" zu bepflanzen.

1.5.2 Die öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes wird als Verkehrsgrün festgesetzt. Grundstückszufahrten über diese Fläche sind nicht zulässig.

1.5.3 Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

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 Baufläche außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 01. Oktober bis 31. Januar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze durch einen kalte aktuellen Bruten von Vogelarten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorabkontrolle durchzuführen.

1.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Lärmeinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Sofern durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss das Luftschallschutzmaß von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des angegebenen Lärmpegelbereiches (römische Zahlen) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen. Im Baugenehmigungsverfahren kann bei Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 07/2016).

Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche IV bis VI gelten die nachfolgenden aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile:

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) gemäß Tagesziffer	Raumarten			
		Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Büroräume u.ä.	Büroräume u.ä. *	
	bis 80 (A)	erf. R'w,res [dB] des Gesamtaußenbauteils			
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.
** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind im Einzelfall bei Nachweis der tatsächlich geringeren Lärmbelastungen an den jeweiligen Bauteilen möglich.

1.7.2 Schlafräume, die nachts einem Außenlärmpegel von mehr als 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

1.7.3 Ab dem LPB IV sind Schlafräume zwingend mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

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

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

1.8.2 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen

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

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

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.10.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:

A 1: Begrünung der privaten Grundstücksflächen (innerhalb des Geltungsbereiches)
Die Anlage von Hausgartenflächte mit den „traditionellen Gestaltungselementen" wie z. B. Rasenflächen, Einzelbaumpflanzungen, Hecken, Solitärsträucher, Staudenrabatten etc. trägt zur Teilkompensation von Eingriffswirkungen bei (Boden, Biotop- und Lebensraumfunktion, Landschaftsbild). Diese Maßnahme erfüllt allgemeine ökologische Funktionen im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts und führt zur teilweisen Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbildes. Des Weiteren wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen je ein Laubbaum aus der den textlichen Festsetzung beigefügten Auswahlliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist. Die Anlage der Hausgartenflächte mit Rahmen der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich mit einem entsprechenden ökologischen Wert angesetzt.

A 2: Begrünung des Spielplatzes (innerhalb des Geltungsbereiches)
Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzte Fläche ist, abgesehen von Geh- und Spielflächen als Vegetationsfläche zu gestalten.

A 3: Ansaat von Landschaftsrasen (innerhalb des Geltungsbereiches)
Die im südlichen Bereich liegenden Verkehrsflächen sind mit Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern, RSM 7.1.2 zu begrünen, sodass sich eine artenreiche, artenarme Gras- und Krautflur entwickelt. Zudem sind die im Bereich der öffentlichen Grünfläche nicht mit Sträuchern oder Gehölzen bestockten Flächen mit Landschaftsrasen anzusäen.

Saatgut: Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern, RSM 7.1.2; 20 g/m²

A 4: Pflanzung von Baumgruppen (innerhalb des Geltungsbereiches)
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind zwei Baumgruppen zu pflanzen. Diese Maßnahme erfüllt allgemeine ökologische Funktionen im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts und führt zur teilweisen Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbildes. Die Pflanzung von Baumgruppen wird im Rahmen der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich mit einem entsprechenden ökologischen Wert angesetzt.

Ebenso sind im Bereich der Verkehrsflächen Einzelbäume zu pflanzen. Diese werden bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Bäume 1. Ordnung:
Stiel-Eiche (Quercus robur), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Wald-Kiefer (Pinus sylvestris)

Pflanzgröße:
3xv, StU 18-20 cm

Pflege:
Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Einsatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege

A 5: Pflanzung von Gebüschen (innerhalb des Geltungsbereiches)
Innerhalb der Grünfläche sind Gebüsche zu pflanzen. Aufgrund der Nähe zum Spielplatz ist auf Sträucher mit Dornen und giftige Pflanzen zu verzichten. Diese Maßnahme erfüllt allgemeine ökologische Funktionen im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts und führt zur teilweisen Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbildes. Die Pflanzung von Sträuchern wird im Rahmen der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich mit einem entsprechenden ökologischen Wert angesetzt.

Es sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung:
Eberesche, Sorbus, Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris)

Sträucher:
Hasselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Sal-Weide (Salix caprea)

Pflanzgröße / Pflanzverhältnis:
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Anteil ca. 10 %
Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

Pflanzabstand:
1,00 x 2,00 m, Dreiecksverband

Pflege:
Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Einsatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege

A 6: Ansaat von Schottersasen (innerhalb des Geltungsbereiches)
Angrenzend an den Fußweg im Plangebiet ist ein jeweils etwa 3 m breiter Streifen mit Schottersasen einzusäen.

Saatgut: Landschaftsrasen - Trockenlagen mit Kräutern, RSM 7.2.2; 20 g/m²

1.10.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

Auf dem Grundstück Stadt Hennef, Gemarkung Lauthausen, Flur 1, Flurstück 44 (tw.) ist auf einer Fläche von ca. 7.077 m² vorgesehen, das brachliegende, intensiv genutzte Grünland sowie einen Fichtenforst im Dickungsstadium zu extensiv genutztem Feuchtgrünland umzuwandeln. Ziel ist dabei die Wiederaufnahme der Bewirtschaftung und langfristige Sicherstellung der Nutzung durch eine Beweidung mit Ziegen und/oder Schafen.

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 einzuründen. Nadelgehölzen (Ausnahme Eibe) sind unzulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen.

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 Hauptgeschosszugewandte der Gebäude einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

2.2.2 Bei straßenseitig nicht überbaubaren Flächen, die zum Hausgarten gehören, sind abweichend von Ziffer 2.2.1 als Einfriedung von Hausgärten zu öffentlichen Flächen bis 1,80 m hoch als Laubholzhecken gem. der Auswahlliste im Anhang auch mit innen liegenden Zäunen zulässig.

2.2.3 Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

2.3 Böschungen

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

2.4 Dächer

2.4.1 In den mit WA 3 gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer mit 30° - 45° Dachneigung zulässig.

2.4.2 In den mit WA 3 gekennzeichneten Gebieten sind die Satteldächer giebelständig anzuordnen. Bei Doppelhäusern gilt dies je Haushälfte;

2.4.3 In den mit WA 1, WA 2 und WA 4 gekennzeichneten Gebieten sind nur Flachdächer und Pultdächer mit 10°-20° Dachneigung zulässig.

2.4.4 Bei einseitig geneigten Pultdächern ist die Lage der Traufe zwingend zu der dem Grundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche hin festgelegt.

2.4.5 Bei zweiseitig geneigten Pultdächern müssen die Dachflächen gegeneinander 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.

2.4.6 Bei geneigten Dächern sind, wenn die Dachflächen nicht begrünt sind, nur dunkle Dacheindeckungen in Farben von Dachsteinen, Naturschiefer, kunststeinen und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen zulässig:
Schwarztöne: 9004, 9005, 7016, 7021, 7024
Grautöne: 7043, 7039, 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 angegebene Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen, sowie geschützte Farbgruppen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Bei Dachneigungen bis 20° sind Dacheindeckungen als nicht reflektierende Metallbindeckungen zulässig. Flächtücher sind extensiv zu begrünen oder zu bekiesen.

2.4.7 Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzuseten. 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: 02206/902-200, 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 Baugrund
Auf Grund unterschiedlicher Bodenverhältnisse wird auf das "Baugrundmerkblatt zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Hennef-Ost", Baugrundbüro Batke GmbH, Bonn, März 1997, hingewiesen.

Für einfach unterkellerte Gebäude werden - vorbehaltlich der Prüfung im Einzelfall - Maßnahmen zum Schutz vor Druckwasser empfohlen.

3.3 Energieversorgung
Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

3.4 Ab- und Niederschlagswasserbeseitigung
Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 51 a Landeswassergesetz zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah zu ableiten. Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und die Boden- und Grundwasserverhältnisse dies zulassen.

3.5 Freianlagen
Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

3.6 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.
Auf Ebhaus von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallendes bauschuttfreiliges oder organikfreiem auffälligen Bodenmaterial (z.B. aus Baubaufüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzugeben. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle (Ordnungsbehörde) zuläßig.

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 in 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.

3.7 Fluglärm
Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn kommt es zu regelmäßigen Belästigungen durch Flugläm, 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. Im Umfeld sind jedoch Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel vorhanden. Eine Gefährdung durch Kampfmittel 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. sind vom Sicherheitsbeauftragten erhöhte Vorsichtsmaßnahmen (Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf) wird verwiesen (www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp).

3.9 Nahwärmekonzept
Das gesamte Wohnquartier wird über ein neu zu errichtendes Nahwärmenetz zentral mit Wärme versorgt. Zu diesem Zweck wird eine separaten Wärmeversorgungsanlage in einem eigens für diesen Zweck zu errichtenden Heizzentrale errichtet. Die Wärmeversorgungsanlage besteht aus einem Gas-Brennwertkessel und einer KWK-Anlage (Kraft-Wärmekopplung).
Hilfsgynum wurden die Verpflichtung zum Anschluss an diese Anlage aufgenommen.

3.10 Lagebezugssystem
Das Lagebezugssystem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfolgte im Koordinatensystem Gauß-Krüger.

3.11 Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die erschließungstechnisch zugeordnete Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), gemessen auf die Mittelachse des Gebäudes. Der Höhenverlauf der Planstraße ist im B-Plan nachrichtlich übernommen.

Für die Bebauung entlang der Lise-Meitner-Straße und der Blankenberger Straße ist der Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der FFOK EG die Höhe der Straßenoberkante an dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten vorhandenen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich von- und zurückspringenden Bauteilen) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

3.12 Einsichtnahme Unterlagen
DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche Regelwerke, auf die in der Bebauungsplansatzung textlich verwiesen wird, finden jeweils in der Stadt Ennepetal 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1961 (GVBl. S. 225), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

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 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.06.2016 (GV.NRW. S. 490)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2017 (BGBl. I S. 3038)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 12 des 47.vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 2258)

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW) in der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568, SGV. NRW 791), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 06.07.2016 (GV.NRW. S. 559)

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes einzuhalten, soweit im Bebauungsplan keine Ausnahmen vorgesehen sind.

GEMEINSCHAFTLICHE EINGESTIMMUNG

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskatasterkarten übereinstimmt und die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist.

_____, den _____
Sind zwei oder mehrere unterschiedliche Ämter figurieren entsprechender Leerstellen und ohne Angabe eines Amtsbezeichnung.
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit den an die Festsetzungsvorschriften Übereinstimmt in einer Linie zusammen.

_____, den _____
Sind zwei oder mehrere unterschiedliche Ämter figurieren entsprechender Leerstellen und ohne Angabe eines Amtsbezeichnung.
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit den an die Festsetzungsvorschriften Übereinstimmt in einer Linie zusammen.

Vermessungsamt der Stadt Hennef, den 31.07.2017

Vermessungsamt der Stadt Hennef, den 31.07.2017

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der zuständige Fachausschuss hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB in der Sitzung vom _____ beschlossen.
Der Beschluß wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Hennef, den _____
Der Bürgermeister

Hennef, den _____
Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden sind mit Schreiben vom _____ gem. § 4 (1) BauGB beteiligt worden.

Hennef, den _____
Der Bürgermeister

Hennef, den _____
Der Bürgermeister

BETEILIGUNG ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplanverfahrenvorentwurf gem. § 3 (1) BauGB wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplanvorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB mit Begründung vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Hennef, den _____
Der Bürgermeister
Siegel

Hennef, den _____
Der Bürgermeister
Siegel

ÖFFENTLICHE AU