STADT HENNEF (SIEG)

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

Textliche Festsetzungen

Stand: 29.06.2017 - Rechtsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB
(Änderungen/Ergänzungen zum Beschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sind kursiv gedruckt)

sgp architekten + stadtplaner BDA

Justus-von-Liebig-Straße 22 Tel.: 0228 – 925987 0

53121 Bonn Fax 0228 – 925987 029

info@sgp-architekten.de www.sgp-architekten.de

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 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.

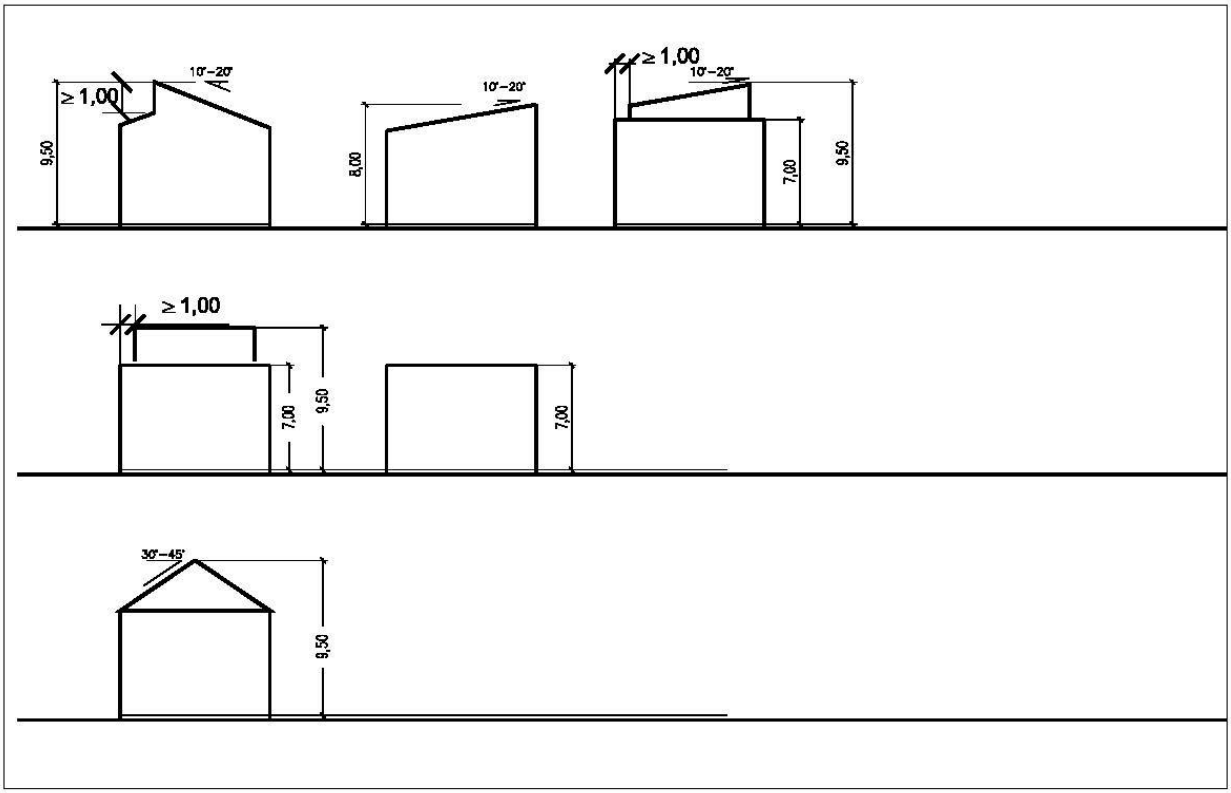
1.2.3 Für Gebäude mit einseitig geneigtem Pultdach (mit 10° bis 20° Dachneigung) gilt abweichend zu der im Plan festgesetzten Gebäudehöhe eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 8,0 m.

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

Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der FFOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten vorhandenen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und zurückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist die zugeordnete Straße/Verkehrsfläche die vorhandene Blankenberger Straße; für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 die vorhandene Lise-Meitner-Straße (zur Feststellung 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 Haupterschließungsseite 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 Straßenbgrenzungslinie 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 Wohneinheiten 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 „Zusammenstellung 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 § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.6.1 Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Rodungen von Gehölzen und Entfernung von Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landesnaturschutz-gesetz in NRW, d.h. nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September, erfolgen. 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 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 Lärmimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung

sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung 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 Schalldämmmaß abgewichen werden (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau." Ausgabe 07/2016).

Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche IV bis VII gelten die nachfolgenden aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel lt. den Lärmkarten zur Tageszeit	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä. [1]
	In dB (A)	erf. $R'_{w.res}$ des Außenbauteils in dB		
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40
VI	76 - 80	**	50	45
VII	>80	**	**	50

[1] 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 Anforderung an die jeweiligen Bauteile 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 Privatgrundstücken 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 (Aufschüttungen, 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 Außgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:

A 1: Begrünung der privaten Grundstücksflächen (innerhalb des Geltungsbereiches)
Die Anlage von Hausgartenfläche 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 Hausgartenfläche wird im 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 arten- und strukturreiche Gras- und Krautflur entwickelt. Zudem sind die im Bereich der öffentlichen Grünfläche nicht mit Sträuchern oder Gehölzen bestockten Flächen mit Landschaftsrasen einzusäen.

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 Ersatz 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, bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris)

Sträucher:
Haselnuss (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 Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege

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

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

1.10.2 Außgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

Auf dem Grundstück Stadt Hennef, Gemarkung Lauthausen, Flur 1, Flurstück 49 (tlw.) ist auf einer Fläche von ca. 7.077 m² vorgesehen, das brachfallende, 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 einzufrieden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. 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 Haupterschließungsseite 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. den Auswahllisten im Anhang auch mit innen liegenden Zäunen zulässig.

2.2.3 Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

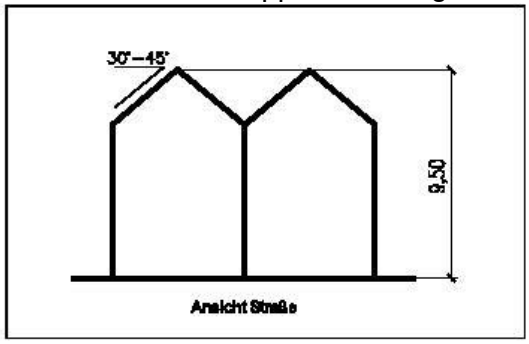
2.3 Böschungen

2.3.1 Zur Böschungssicherung, Böschungsverbau und Gestaltung von Geländesprüngen sind lediglich bewachsene Erdböschungen ggf. mit Holzbewehrungen, Natursteinmauern und Gabionen (Drahtgitterkörbe) 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 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 20° sind Dacheindeckungen als nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Flachdächer 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 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 Baugrund

Auf Grund unterschiedlicher Bodenverhältnisse wird auf das "Baugrundgutachten zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Hennef-Ost", Baugrundlabor 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

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beseitigen.

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.
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.

3.7 Fluglärm

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn kommt es zu regelmäßigen Belästigungen durch Fluglärm, 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 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 Nahwärmekonzept

Das geplante Wohnquartier wird über ein neu zu errichtendes Nahwärmenetz zentral mit Wärme versorgt. Zu diesem Zweck wird eine separaten Wärmeerzeugungsanlage in einem eigens für diesen Zweck zu errichtenden Heizgebäude erstellt. Die Wärmeerzeugungsanlage besteht aus einem Gas-Brennwertkessel und einer KWK-Anlage (Kraft-Wärmekopplung).
In die Kaufverträge wird eine 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 (Gradiente), gemessen auf die Mittelachse des geplanten Gebäudes. Der Höhenverlauf der Planstraßen 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 der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten vorhandenen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und zurückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

3.12 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.

Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen (Pflanzliste)

1. Bäume:

a) Hohe Bäume:
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)

b) Mittelhohe Bäume:
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Salix alba (Silberweide)
Betula pendula (Sandbirke)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Mespilus germanica (Echte Mispel)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)

c) Obstgehölze:
Bäume:
Prunus avium (Süßkirsche)
Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)
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)
Crataegus monogyna (Weißdorn)

4. Für Hausbegrünung geeignete Pflanzen:
Clematis vitalba (Waldrebe)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Parthenocissus tricuspidata (Dreilappiger Wilder Wein)
Parthenocissus quinguefolia (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)
Polygonum aubertii (Schlangenknöterich)
Wisteria sinensis (Glyzinie)

5. Alte, bewährte Obstsorten:

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

Birnen:
Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Köstliche aus Charneux
Gute Luise

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