

Außenbereichssatzung AS 07.4 Hennef (Sieg) - Niederhalberg



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteiles Hennef (Sieg) -Niederhalberg in der Gemarkung Lauhausen, Flur 3, die Flurstücke 987, 988, 952, 97, 949w, 989w, 479, 480, 481, 99, 100, 101, 103w, 563, 334, 965, 966, 831, 605w, 606w, 715, 716, 967, 970 werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan bildet zusammen mit den folgenden textlichen Festsetzungen die Satzung.

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder – die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Gemäß §35 Abs. 6 Satz 2 erstreckt sich die Satzung auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen, bis zu einer Grundfläche von maximal 150 m², sofern eine zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Satzung gültige Baugenehmigung für Wohnnutzung nicht eine größere Grundfläche zulässt. Garagen bleiben dabei unberücksichtigt.

Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 700m² besitzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf 25,00 m Tiefe mit einem Abstand von 2,00 m ab der der Straßenseite zugewandten Grundstücksgrenze festgesetzt (Vorderecke). Die Bebauungstiefe darf auch nicht durch geringfügige Bauteile überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 BauNVO auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt (§16 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 1 LV m. § 19 BauNVO). Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die maximal zulässige GRZ um bis zu 50 % durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten möglichen Anlagen überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

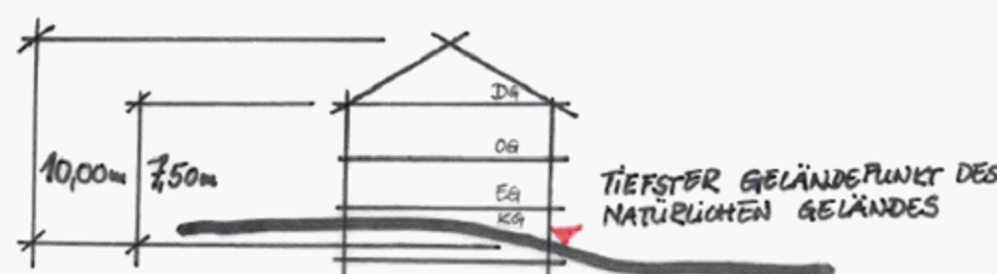
Es werden Gebäudehöhen als Maximalhöhen festgesetzt:

Maximale Traufhöhe 7,50m
Maximale Firsthöhe 10,00m

Die Traufhöhe ist als lotrechtes Maß zu messen zwischen Oberkante tiefster Geländepunkt des natürlichen Geländes (ursprüngliches vor Baubeginn unverändertes gewachsenes Gelände) bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

Die Firsthöhe als Maximalhöhe ist als lotrechtes Maß zu messen zwischen Oberkante tiefster Geländepunkt des natürlichen Geländes und Oberkante des Daches (obere Dachbegrenzungsanteile)

Ausnahmsweise dürfen besondere Dachaufbauten wie Anlagen der Gebäudeelektrik sowie Anlagen für die Nutzung der Solarenergie die maximale Gebäudehöhe überschreiten.



Beschränkung der Wohnungszahl gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf 2 Wohneinheiten je neu zu errichtendem Gebäude begrenzt, sofern nicht eine zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Satzung gültige Baugenehmigung eine größere Zahl zulässt.

Die Festsetzungen nach § 3 sind bei einer Neubebauung verbindlich. Darüber hinaus sind in Einzelfällen bei einer Umnutzung/Nachnutzung oder Ersatz von Bestandsgebäuden, die vor In-Kraft-Treten der Satzung errichtet wurden, Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich.

§ 4 Natur und Landschaft

Für künftige Bauvorhaben muss auch weiterhin die Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz beteiligt werden.

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie in das Schutzgut Boden als Eingriff zu werten und ökologisch auszugleichen. Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen des Ökokontos der Stadt Hennef zu leisten. Die Anwendung der Eingriffsregelung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften (§ 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 87 BauO NRW)

Dachform

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen sind zulässig bei Garagen, untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen.

Dacheindeckung

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpflannen in den nachgenannten Farbönen gem. RAL - Farbtonkarte:

Schwarzton: 9004, 9005, 8011, 9017
Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024
Brautöne: 8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun)

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtabelle zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich.

Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen sowie gemischte Farbgruppen. Ausgenommen sind Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

§ 6 Hinweise

Entsorgung von Bodenmaterial
Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (s. § 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 Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Fluglärm
Bedingt durch die über das Gebiet verlaufende Flugroute des Flughafens Köln / Bonn muss - entsprechend dem Nutzungsgrad dieser Route - 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 Rollläden sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

Kampfmittel
Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird eine vorsichtige Ausführung der Erdarbeiten empfohlen. Dies beinhaltet, dass insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches in Bezug auf Veränderungen (Verfärbungen, Homogenität) erfolgen sollte. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfestigung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefenänderung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung
Grundstücke, die neu bebaut werden, sind an die bestehende Misch- bzw. Trennkanalisation anzuschließen.

Niederschlagswasser
Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 51a Landeswassergesetz (LWG). Es wird empfohlen, auf jedem einzelnen Baugrundstück das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. in einem Sammelbehälter mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen zu sammeln und z.B. für Gartenbewässerung oder Brauchwasseranlagen zu nutzen. Sofern es ohne Beeinträchtigungen des Wohlens der Allgemeinheit möglich ist, kann das Niederschlagswasser versickern oder ortsnah ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Hierfür ist beim Amt für Gewässerschutz eine wasserrrechtliche Erlaubnis gem. §7 WHG und §§24 und 25 LWG NW zu beantragen.

Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelgründe, aber auch Verankerungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hennef (Sieg) als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Altlasten
Bei allen Erdarbeiten sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Beim Baugenehmigungsverfahren ist das Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu benachrichtigen.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

LEGENDE

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (nachrichtlich übernommen vom Landschaftsplan Nr.9 Hennef (Sieg) - Uckerather Hochfläche)

L

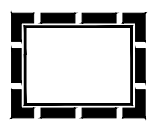
Landschaftsschutzgebiet

N

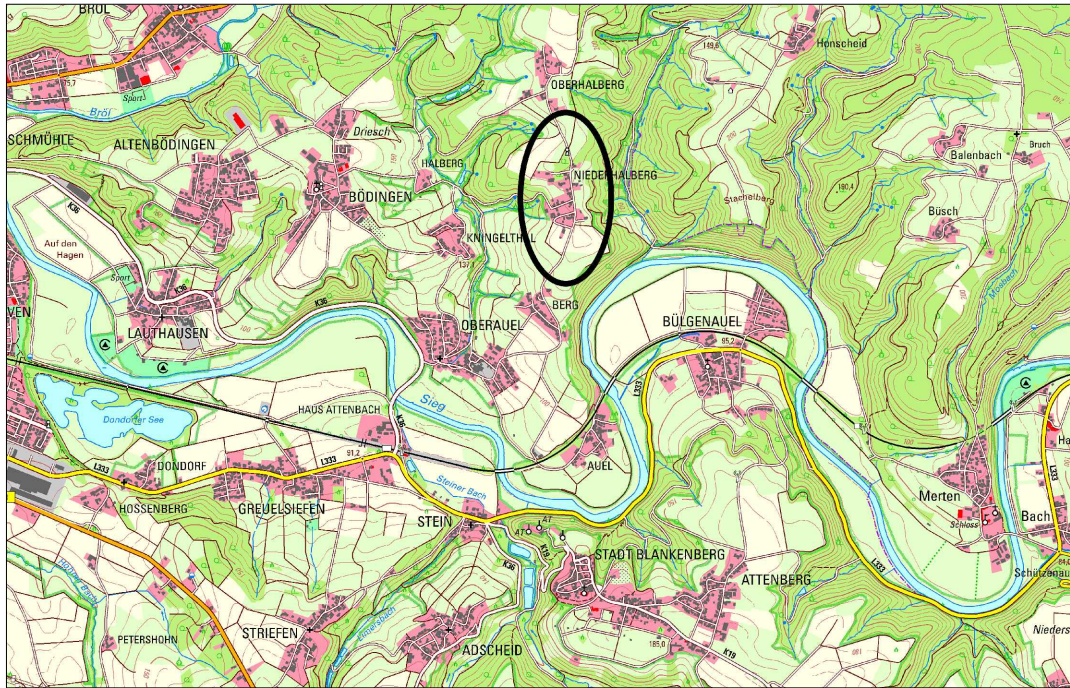
Naturschutzgebiet

D

Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung



AS 07.4 Hennef (Sieg) - Niederhalberg

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ENTWURF

PLANZEICHNUNG mit Textlichen Festsetzungen ANLAGE Begründung

Stand	06.06.2019	ETRS/UTM Koordinaten
Maßstab	1:1.000	

Entwurfsbearbeitung: Amt für Stadtplanung und -entwicklung Frankfurter Str. 97 53773 Hennef (Sieg)
Datum 28.05.2019
gez. Fehlemann