

# Stadt Hennef (Sieg)

## Außenbereichssatzung AS 12.18 Hennef (Sieg) – Sommershof

### Textliche Festsetzungen

nach § 35 Abs. 6 BauGB

Stand: 23.11.2020

*Redaktionelle Änderungen nach der 1. Offenlage sind kursiv und  
Änderungen für eine erneute Offenlage im Zuge des ergänzenden Verfahrens rot markiert.*



**Hennef**  
DER BÜRGERMEISTER

**Stadt Hennef (Sieg)  
Amt für Stadtplanung und -entwicklung**

## § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteiles Hennef (Sieg) - Sommershof in der Gemarkung Uckerath, Flur 22, Flurstück Nr. 268, 356tw., 87, 355, 85, 353tw., 84tw., 83, 238, 79tw., 90tw, 91tw., 369, 370, 357tw., 372tw., 94tw., 95tw., 376tw., 266, 378, 377, 263, 269, 270, 376tw., 365, 366, 385, 386, 391tw., 115, 392tw., 116, 118, 363, 302, 303, 340, 133tw., 119, 136tw, 130tw., 124, 123, 122, 125, 361, 362, 120 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 150m<sup>2</sup>, sofern eine zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Satzung gültige Baugenehmigung für Wohnnutzung nicht eine größere Grundfläche zulässt. Garagen bleiben dabei unberücksichtigt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf 25,00 m Tiefe mit einem Abstand von 2,00 m ab der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Straßenseite zugewandten Grundstücksgrenze festgesetzt (Vorderseite). 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. 1, Abs. 3 Nr. 1 i.V.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.

**Die maximale Wohnfläche von Gebäuden mit einer Wohneinheit ist auf 160 m<sup>2</sup>, von Gebäuden mit 2 Wohneinheiten auf 250 m<sup>2</sup> festgesetzt.**

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

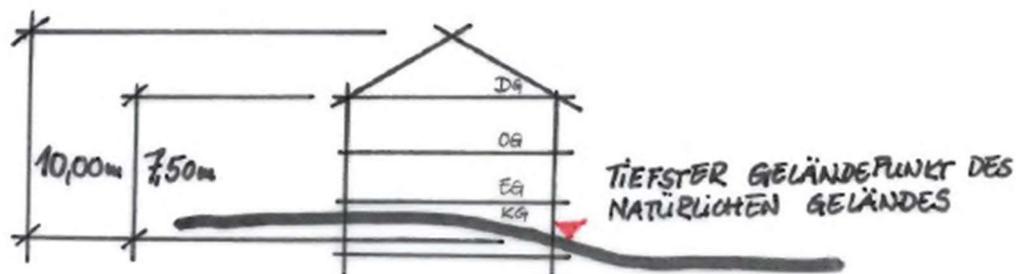
Es werden Gebäudehöhen als Maximalhöhen festgesetzt:

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 Dachbegrenzungskante)

Ausnahmsweise dürfen besondere Dachaufbauten wie Anlagen der Gebäudetechnik 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 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 der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück abzubilden. Für Bauvorhaben ist eine gutachterliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, die mit der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen ist.

## § 5 Örtliche Bauvorschriften

(§ 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

### 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, **die bei unter 18° Dachneigung zu begrünen sind.**

### Dacheindeckung

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen in den nachgenannten Farbtönen gem. RAL – Farbtonkarte:

Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017

Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024

Brauntöne: 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 sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen sowie gemischte Farbgruppen. Ausgenommen sind Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

### Freiflächen

Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke hat in der Weise zu erfolgen, dass die Wasserdurchlässigkeit im Wege der natürlichen Versickerung nicht eingeschränkt wird (§ 9 Abs. 1 Nr.16d BauGB). Zudem hat auf den Grundstücken flächendeckend eine standortgerechte Bepflanzung zu erfolgen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist auf Dauer zu erhalten.

## § 6 Hinweise

### **Entsorgung von Bodenmaterial**

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges 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 wasserrechtliche 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 von Sommershof 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 Rollladenkästen 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 Verfärbung 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, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

### **Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung**

*Grundstücke, die neu bebaut werden, sind an die bestehende Misch- bzw. Trennkanalesation anzuschließen.*

### **Niederschlagswasser**

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 44 Landeswassergesetz (LWG). Es wird empfohlen, auf jedem einzelnen Baugrundstück das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. in einem Sammelschacht mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zu sammeln und z.B. für Gartenbewässerung oder Brauchwasseranlagen zu nutzen. Sofern es ohne Beeinträchtigungen des Wohles 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 wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG NW zu beantragen.

### **Kompensation**

Kompensationen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhaben Grundstück abzubilden.

Für Bauvorhaben ist eine gutachterliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen ist.

### **Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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.