

STADT HENNEF (SIEG)

**Bebauungsplan Nr. 12.22
- Hennef (Sieg) - Hüchel
„Dornröschenweg“**

**Textliche Festsetzungen und Hinweise
Rechtsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Stand: 26.11.2020

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

A. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1.1 Für die in der Planzeichnung mit „WA-1“ bis „WA-3“ gekennzeichneten Flächen wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (2) BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) sind nur Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.
- 1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) sind die gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.
- 1.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt.
- 1.1.5 Überschreitungen der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO sind nur als wasserdurchlässig befestigte Freiflächen (z.B. Pkw-Stellplätze) oder begrünte Dachflächen zulässig, wenn das darauf anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück verbleiben und schadlos für Nachbargrundstücke über die belebte Bodenzone versickern kann.
- 1.1.6 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) wird die Gebäudehöhe als Maximalhöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe/Firsthöhe darf 215,0 m über NHN im WA-1, 214,0 m über NHN im WA-2 und 213,0 m über NHN im WA-3 nicht überschreiten.
- 1.1.7 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) wird die Traufhöhe ebenfalls als Maximalhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe darf 212,0 m über NHN im WA-1, 211,0 m über NHN im WA-2 und 210,0 m über NHN im WA-3 nicht überschreiten.
- 1.1.8 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) darf die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 1,00 m durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie überschritten werden.

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

- 1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser bis zu einer Länge von 15 m je Einzelhaus. Garagen bleiben dabei unberücksichtigt.
- 1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) sind Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen der Baugrenze und der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
- 1.2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) müssen die Vorderkanten von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie 6 m Abstand aufweisen.
- 1.2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet ((WA-1 bis WA-3) sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in Verbindung mit Zufahrten zu Garagen / Carports und/oder Stellplätzen im Vorgartenbereich zulässig. Dabei ist die maximale Breite von Zufahrten und Stellplätzen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf 6 m begrenzt. Ausnahmsweise sind pro Grundstück weitere Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich zulässig, wenn mindestens 50 % der Vorgartenfläche für Begrünungsmaßnahmen erhalten bleiben und die maximal zulässige Breite zusammenhängender Zufahrten/Stellplätze von 6 m gewahrt bleibt. Der Abstand zwischen zwei separaten Zufahrts-/Stellplatzbereichen muss dabei mindestens 3 m betragen.

Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteinschließungsseite der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

- 1.2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur bis zu einer Grundfläche von 7,50 m² zulässig.

- 1.2.6 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) sind abweichend von Ziffer 1.2.5 auf straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen (im Vorgarten) bei Vorgartentiefen von bis zu 3,00 m Nebenanlagen nur als Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bioabfälle u. dgl. zulässig. Stellplätze für Abfallbehälter sind dabei 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 Haupteinschließungsseite der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

- 1.2.7 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) dürfen Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen die Baugrenzen überschreiten, jedoch maximal bis zu 3,00 m.

- 1.2.8 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Baugebiet als Ausnahme zulässig.

1.3 Beschränkung der Wohnungszahl (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) sind je Einzelhaus maximal zwei eigenständige Wohnungen zulässig.

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

- 1.4.1 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 Landesnaturschutzgesetz in NRW, d.h. nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September, erfolgen. (Die Baufeldräumung bzw. erforderliche Rodungsmaßnahme müssen aus artenschutzfachlicher Sicht zwischen Spätherbst und sehrzeitigem Frühjahr liegen, um eine Zerstörung möglicherweise aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen.)

1.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) sind wegen der räumlichen Nähe zum Flughafen Köln/Bonn und der Lage unmittelbar unter den festgelegten Flugrouten sowie den damit verbundenen Fluglärmimmissionen im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes in den Schlafräumen Schallschutzmaßnahmen und schallgedämmte Belüftungen nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm - 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von $R'_{wRes} = 35 \text{ dB(A)}$ vorzusehen.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 1.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen 1 m über dem Boden) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten um bis zu 3 m sind zulässig.

- 1.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Eingrünung der Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern als freiwachsende, geschlossene Hecke in einer Mindestbreite von 3 m vorzunehmen. Der Pflanzabstand in der Reihe darf max. 1 m betragen. Außer Einfriedungen, Maßnahmen zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser sowie Geländeveränderungen sind innerhalb dieser Fläche keine baulichen Anlagen zulässig.

- 1.6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) sind die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteinschließungsseite der Gebäude (Vorgärten) mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Hauszugänge in der notwendigen Breite gärtnerisch zu gestalten, d.h. zu bepflanzen und zu begrünen. Die gärtnerische Gestaltung 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 flächendeckend eine standortgerechte Bepflanzung zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen, die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist auf Dauer zu erhalten. Die Anlage von Rasenflächen gilt ebenfalls als zulässige gärtnerische Nutzung und Begrünung.

1.6.4 Nach den Vorgaben des § 8 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen -BauO NRW 2018- sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

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

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

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften §9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

2.1 Dachform und Dachneigung

2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 45° zulässig. Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen sind zulässig bei Garagen, untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen

2.2 Dachfarbe

2.2.1 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.

C. Hinweise:

1. Bau- und Bodendenkmäler gem. Landesdenkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)

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).

Im Plangebiet sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG vom 11.03.1980; GV NW S. 226) wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampffhandlungen. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten. Auf dieser Internetseite stehen weitere Informationen.

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.

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

3. Entsorgung von Bodenmaterial

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes 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, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

4. 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.

5. Einbau von Recyclingstoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

6. Fluglärm

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn muss 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 Rolladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern. (siehe Festsetzung 1.5.1)

7. Energieversorgung

Die Energieversorgung wird im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsstraße durch die Verlegung entsprechender Versorgungsleitungen sichergestellt.

8. Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser

Grundstücke, die neu bebaut werden, sind an die Trennkanalisation anzuschließen. 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 m³ 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. §7 WHG und §§24 und 25 LWG NW zu beantragen.

Bei Starkregenereignissen kann es zu unregelmäßigem Abfluss aus den Flächen um das Plangebiet auf das Baugrundstück kommen. Einen Schutz vor diesem Wasser obliegt dem Bauherren selbst. Geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Starkregen und zur Schadensminimierung sind zu treffen.

9. Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien

Die Energieeffizienz der Baumaßnahmen ist im Rahmen der Projektplanung zu beachten. Zudem ist die Möglichkeit zu prüfen, Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie zu verwenden.

10. Freianlagen

Bei der Pflege der Grün- und Gartenflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

11. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

12. Umweltbericht

Bei Bebauungsplänen nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

13. Lagebezugssystem

Das Lagebezugssystem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfolgte im Koordinatensystem ETRS89/UTM.

14. Einsichtnahme Unterlagen

Die angeführten Gesetze, DIN-Normen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Gutachten können bei der Stadtverwaltung Hennef, Amt für Stadtplanung und –entwicklung, Frankfurter Str. 97, 53773 Hennef, eingesehen werden.

53773 Hennef, den 05.03.2020