

STADT HENNEF (SIEG)

**Bebauungsplan Nr. 01.10 - Hennef (Sieg) –
Edgoven, Wippenhohner Straße –
13. Änderung**

**Textliche Festsetzungen
- Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Stand: 27.02.2020

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

A. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die in der vorliegenden 13. Änderung getroffenen Festsetzungen werden erst für die ab der Rechtskraft der 13. Änderung neu zu genehmigende Bauvorhaben und Nutzungen wirksam. Für alle vor der Rechtskraft vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen besteht Bestandsschutz, auch wenn diese nicht den neu getroffenen Festsetzungen entsprechen. Das gilt insbesondere für die Anforderungen zum Schallschutz.

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

1.1.1 Für die in der Planzeichnung mit „WA 1“, „WA 2“, „WA 3“ und „WA 4“ gekennzeichneten Flächen wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (2) BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Grund- und Geschossflächenzahl, die Bauweise sowie die maximal zulässigen Gebäude- bzw. First- und Traufhöhen in einer Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt. Die maximal zulässigen Höhen sind in Metern über Normalhöhennull angegeben.

1.1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, 2, 3) wird die Gebäudehöhe als Maximalhöhe festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 4) wird die Gebäudehöhe/Firsthöhe als Maximalhöhe festgesetzt.

1.1.6 Im Allgemeinen Wohngebiet 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 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Plan dafür ausdrücklich vorgesehenen Flächen zulässig.

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

1.2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) sind abweichend von Ziffer 1.2.3 auf straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bioabfälle u. dgl. zulässig.

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

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.3.1 Schutz der Vögel

Inanspruchnahmen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wildlebender Vogelarten stattfinden (1.3.-30.9.). Bei einer Vorhabenumsetzung im Zeitraum 1. März bis 30. September sind die im Winter geräumten bzw. gerodeten Flächen bis zum Beginn der Inanspruchnahme vegetationsfrei zu halten, damit sich keine Brutvögel darauf ansiedeln.

1.3.2 Schutz der Haselmaus

Die Sträucher und Gebüsche in allen zu rodenden Flächen sind ohne Befahrung des Oberbodens und händisch/motormanuell im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März "auf den Stock zu setzen". Die Entfernung der Wurzelstöcke in gerodeten Bereichen erfolgt zeitlich versetzt, nach Abschluss der Winterruhe (ab 1. Mai).

1.3.3 Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme

Die Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über den eigentlichen Vorhabenbereich hinausgeht, nicht entsteht.

1.3.4 Ökologische Baubegleitung

Falls eine Umsetzung der vorbereitenden Maßnahmen (Gebüschrodungen) zwischen 1. März und 1. Oktober stattfinden soll, sind zum Schutz der Individuen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten durch Fachleute Kontrollen im Sinne einer ökologischen Baubegleitung jeweils zeitnah vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

1.3.5 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen durch Baustellenbetrieb

Die Ausleuchtung des Baustellenbereichs sowie eine zukünftige Parkplatzbeleuchtung sind möglichst gering zu halten. Die Baumaßnahmen sind möglichst bei Tageslicht durchzuführen. Ggf. ist zielgerichtet und mit Leuchtmitteln auszuleuchten, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z.B. Natriumdampflampen oder LED 3000 K, Spektralbereich ca. 560 nm).

1.4 Textliche Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB sowie zur Erhaltung von Bäumen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB

1.4.1 Die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteinschließungsseite der Gebäude (Vorgärten) sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Hauszugänge in der notwendigen Breite und unterirdischen Abfallsammler gärtnerisch zu gestalten, d.h. zu bepflanzen und zu begrünen. Die Anlage von Rasenflächen gilt als gärtnerische Nutzung.

Gemäß § 8 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. § 8 Absatz 1 der BauO NRW 2018 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

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, unter Berücksichtigung der Ausnahmen in Satz 1, 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 Sätze 1 – 4 gelten entsprechend für die übrigen unbebauten Freiflächen der Grundstücke.

1.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer (Dachneigung 0 bis 5 Grad), die hinsichtlich der jeweiligen Teilfläche mindestens 20 qm groß sind, extensiv zu begrünen. Die Stärke des Vegetationssubstrates muss mindestens 8 cm betragen. Dabei wird die Verwendung von Pflanzen empfohlen, die Insektennahrung bereitstellen. Die Fläche sollte darüber hinaus Möglichkeiten des Unterschlupfs für die Überwinterung der Insekten anbieten.

1.4.3 Zur Begrünung der öffentlichen und privaten Parkplätze im Plangebiet sind an den im Plan festgelegten 20 Standorten - einschließlich der Baumreihe am Ostrand des Plangebietes Hainbuchen, StU. mind. 16 cm, 3 x v., mDb, anzupflanzen.

Am Ostrand des Plangebiets ist, wie im Plan festgesetzt, eine dreireihige Hecke aus Hasel, Schlehe, Weißdorn, Faulbaum, Holunder, Vogelkirsche, und Eberesche anzupflanzen.

Auf der Grünfläche im Nordosten des Plangebiets zwischen Parkplatz und Hanfbach sind, wie im Plan festgesetzt, 10 Flatterulmen, StU. mind. 16 cm, 3 x v., mDb, anzupflanzen.

2. Regelungen nach Landesrecht

Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2 und 3) sind nur Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 5 Grad zulässig.

B. Hinweise:

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

Im Plangebiet sind archäologische Bodenfunde zurzeit nicht bekannt, gleichwohl nicht auszuschließen. 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 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, 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).

2. Bodenbeschaffenheit; Umgang mit dem Boden

2.1 Geohydrologische Verhältnisse

Die nachfolgenden Informationen sind dem „Bericht zu Bodenuntersuchungen, BV Offenlegung des Liemichgrabens, Büro Virus, Bergisch Gladbach, März 2013“, entnommen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Niederterrasse der Sieg. Die Niederterrassensedimente bestehen aus ca. 10 m mächtigen Sanden und Kiesen, die von stark in der Mächtigkeit schwankendem Hochflutlehm in Form von sandigen Lehmen und verlehmtten Sanden überdeckt sind. Darunter befinden sich Ton-, Schluff- und Sandsteinschichten, zum Teil von bis zu 5 m mächtigen Lösslehmdecken überlagert.

Nach Bodenkarte BK 50 L 5308 Bonn sind im Untersuchungsgebiet Parabraunerden und stellenweise Braunerden, die zum Teil pseudovergleyt sind, und sich aus Hochflutlehm über Sand und Kies der Niederterrasse, als sandig bis sandig-schluffiger Lehm über lehmigen bis kiesigen Sand gebildet haben, anzutreffen. Im Bereich des Hanfbaches hat sich aus Auenlehm ein brauner Auenboden stellenweise auch Auengley als schluffiger Lehm Boden, der teilweise auch sandig, tonig oder steinig ist, über kiesigen Flußablagerungen gebildet.

Die Grundwasserflurabstände im Plangebiet werden auf ca. 5 bis 7 m abgeschätzt; die Grundwasserfließrichtung ist bei normalen Siegwasserständen nach Nordwesten gerichtet.

2.2 Kampfmittelfreiheit

Anhaltspunkte für Kampfmittelvorkommen im Plangebiet liegen nicht vor.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle eines Kampfmittelfundes aufgenommen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

2.3 Entsorgung von Bodenmaterial

Im Rahmen der Erdarbeiten auf den Grundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder vom Geruch her 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.

2.4 Umgang mit dem 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.

2.5 Einbau von Recyclingstoffen

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

3. Erdbebensicherheit

Zur Planung der künftigen Flächennutzung für das Bebauungsplangebiet wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN EN 1998 „Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird hier durch die Zuordnung von Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt,

die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen.

Das Gebiet der Stadt Hennef (Sieg) ist folgenden Erdbebenzonen mit der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund):

Stadt Hennef (Sieg), Gemarkung Söven: 1 / R

Stadt Hennef (Sieg), alle übrigen Gemarkungen: 0 / R

gemäß der Karte zur DIN EN 1998 (Fassung von 2011).

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten müssen die in DIN EN 1998 festgelegten Regelungen beachtet werden. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III (Bauwerke, deren Widerstandsfähigkeit gegen Erdbeben im Hinblick auf die mit einem Einsturz verbundenen Folgen wichtig ist, z.B. große Wohnanlagen, Schulen usw.) und IV (Bauwerke, deren Unversehrtheit im Erdbebenfall von Bedeutung für den Schutz der Allgemeinheit ist, z.B. Krankenhäuser, Feuerwehrehäuser usw.) nach DIN EN 1998 entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Zusätzlich sind für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus zu berücksichtigen anhand einschlägiger Regelwerke. Ggf. müssen in diesem Fall standortbezogene Seismologische Gutachten eingeholt werden.

4. Energie- und Wasserversorgung, Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, Überflutungsschutz, Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien

4.1 Energie- und Wasserversorgung

Die Energieversorgung (Strom, Erdgas) sowie die Versorgung mit Trinkwasser sind durch vorhandene Anlagen/Leitungen in der Wippenhohner Straße sichergestellt. Neue Gebäude können daran angeschlossen werden.

4.2 Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

In der Wippenhohner Straße ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden, an den neue Gebäude angeschlossen werden können. Für die Entsorgung des Niederschlagswassers wird neben dem in der Wippenhohner Straße vorhandenen Regenwasserkanal eine neue Einleitstelle in den Hanfbach geschaffen.

4.3 Überflutungsschutz

Mögliche Überflutungsrisiken des Plangebiets durch Starkregen wurden durch den Fachgutachter untersucht.

Das Baugebiet kann bei Starkregen von den oberhalb des Bauvorhabens gelegen Hängen (z.B. aus der Wippenhohner Straße mit dem Gewässer Liemichsgraben) angeströmt werden. Bei der Gestaltung der Zufahrt zum neuen Parkplatz wird ein hochwasserangepasstes Geländeprofil vorgesehen, um möglichst viel Wasser bei Starkregenereignissen unmittelbar in Richtung Hanfbach abzuleiten. Bei der Ausführung der Hochbauten ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu wählen (z.B. hochgezogene Lichtschächte), um ein Eindringen von Hochwasser in die Gebäude zu vermeiden.

Im Baugebiet liegen teilweise auch ältere Gebäude. Diese Gebäude sind zurzeit noch nicht alle gut gegen Hochwasserereignisse geschützt. Hier ist anzustreben, dass der Objektschutz der Gebäude durch geeignete Maßnahmen bei zu tief liegenden Eingängen, Lichtschächten usw. verbessert wird.

Aufgrund der insgesamt kleinteiligen vorhandenen bzw. geplanten städtebaulichen Struktur sind im Plangebiet keine Grundstücke mit mehr als 800 m² befestigter Fläche zu erwarten, so dass es eines förmlichen Überflutungsschutznachweises nach DIN 1986-100 nicht bedarf.

4.4 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.

5. Umweltschutz

5.1 Baumschutzsatzung

Für den Baumbestand ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Hennef (Sieg) vom 02.12.2019 zu beachten. Diese Satzung gilt für den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne, soweit diese nicht eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung festsetzen. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von 100 und mehr Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Es ist nach dieser Satzung u.a. verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Hierunter fallen nicht die übliche Pflege und Erhaltungsmaßnahmen. Erlaubt sind ferner unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwendung einer unmittelbar drohenden Gefahr; sie sind der Stadt Hennef (Sieg) unverzüglich anzuzeigen. Die Satzung ist im Internet unter https://www.hennef.de/fileadmin/user_upload/Virtuelles-Rathaus/ORTSRECHT/36-2/3622-Satzung-Schutz-Baumbestand-02-12-2019.pdf einsehbar.

5.2 Freianlagen

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

5.3 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 Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

5.4 Umweltbericht, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

Bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

6. Lagebezugssystem

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

7. 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.

Hennef, den 27.02.2020

Amt für Stadtplanung und –entwicklung

Gertraud Wittmer