

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

STAND: 01.02.2021 (VORENTWURF)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 12 (3a) i. V. m. § 9 (2) BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, sind zulässig:

- Gästehaus Hospiz mit den erforderlichen Nebenräumen
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck Hospiz dienen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO
- Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze
- Zu- und Abfahrten
- Fußwege

3. Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

3.1 Grundflächenzahl

Gem. § 19 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche der gesamte Planbereich ist.

Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO ist zulässig bis 0,4.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe auf NHN (Normal Höhennull) festgesetzt.

Bei Satteldächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe, bei Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der höheren Dachkante (Firsthöhe), bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Höhe Oberkante Attika.

Gemäß § 16 (6) BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen – z.B. Aufzüge, Lüftungseinrichtungen, Anlagen zur Solarenergiegewinnung oder Photovoltaikanlagen – überschritten werden.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

- 4.1 Terrassen und Freisitze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 100 m² zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, sowie sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12, 14 und § 23 (5) BauNVO

5.1 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Baugebiet zulässig, auch soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen für sie festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

5.2 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb den überbaubaren Flächen und den dafür eigens festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für überdachten Fahrradstellplätze, die auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

6. Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BAUGB

Innerhalb der privaten Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage sind zulässig:

- Fußwege
- Beleuchtungsanlagen (siehe hierzu Festsetzung Nr. 7)
- untergeordnete bauliche Anlagen (wie z. B. Stützmauern, Gabionen, Sitzgelegenheiten)

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

7.1 Bauzeitenregelung

Eingriffe in Bäume, Sträucher und Saumvegetation im Zuge der Baufeldräumung sind generell außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Abweichungen hiervon bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) beim Rhein-Sieg-Kreis und eines vormaligen Brutvogel-Checks.

7.2 Minimierung von Lichtemissionen

Zur Vermeidung von Lichtemissionen bzw. Lichtstreuung sind in den Freianlagen lediglich vollabgeschirmte Leuchten oder direktstrahlende LED-Leuchten mit Linsentechnik zu verwenden. Die Abstrahlwinkel sind so zu optimieren, dass keine Beeinträchtigung am Waldrand und im Waldbereich entsteht.

Zu verwenden sind Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht“ mit geringem Blauanteil (Farbtemperatur von 1600 bis max. 3000 Kelvin bzw. Wellenlängen > 500 nm). Sollte eine dauerhafte Beleuchtung verwendet werden müssen, sollte rotes Licht in Betracht gezogen werden.

7.3 Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen, o.ä.) auszuführen.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Private Grünfläche / Verbreiterung des Waldrands und Anlage eines naturnahen Teichs mit Gewässerverlauf

Zu Verbreiterung des Waldrands sind im Bereich der privaten Grünfläche auf mindestens 900 m² entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze standorttypische Gehölze der Artenliste 1 in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung bekommt einen stufigen Aufbau. Das heißt Gehölze mit niedriger Wuchshöhe sind in Richtung der Fläche für den Gemeinbedarf und höher werdende Gehölze an den angrenzenden Wald zu pflanzen. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten.

Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen. Für die ersten drei Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen und für ausreichende Wässerung zu sorgen.

Entlang der südöstlichen Grenze der privaten Grünfläche ist ein naturnah gestalteter Teil mit Gewässerlauf anzulegen.

Die Umsetzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Hospizes.

Artenliste 1:

Feldahorn	Acer campestre	Faulbaum	Rhamnus catharicus
Hainbuche	Carpinus betulus	Kreuzdorn	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas	Ohrweide	Salix aurita
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Korbweide	Salix viminalis
Haselnuss	Corylus avellana	Mandelweide	Salix triandra
Weißdorn	Crataegus monogyna	Schwarzer	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Eberesche	Sorbus aucuparia
Schlehe	Prunus spinosa	Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität:

Strauch / Heister, 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm /

altern. 60-100 cm

Fläche für den Gemeinbedarf / Anpflanzungen von Bäumen und Strauchgehölzen

Zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt sind im Gartenbereich der Fläche für den Gemeinbedarf insgesamt 10 standorttypische Einzelbäume der Artenliste 2 zu pflanzen und mit einem Pfahldreibock zu sichern. Zudem sind 400 m² im Gartenbereich mit Strauchgehölzen der Artenliste 1 in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m zu bepflanzen. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten. Die übrigen Flächen sind mit einer Rasenmischung einzusäen und / oder mit Bodendeckern naturnah zu bepflanzen. Die Pflanzung wird vor Verbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Für die ersten drei Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen und für eine ausreichende Wässerung zu sorgen. Die Umsetzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Hospizes.

Artenliste 2:

Feldahorn	Acer campestre	Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Traubeneiche	Quercus petraea
Sandbirke	Betula pendula	Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus	Winterlinde	Tilia cordata
Rotbuche	Fagus sylvatica	Bergulme	Ulmus glabra
Vogelkirsche	Prunus avium		

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm

Alternativ können auch regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (3xv., m.Db. StU 12-14) verwendet werden.

9. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1a) i. V. m. § 1a (3) BauGB

Der anteilig externe Ausgleich gemäß § 1a (3) BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von 21.534 Ökopunkten im Stadtgebiet Hennef (Sieg), Gemarkung Süchterscheid, Flur 37, Flurstück 221 durch die naturnahe Umgestaltung / Aufwertung der Teichanlage. Die Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

10. Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 44 (2) LWG

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Stellplatzflächen ist über eine Muldenversickerung dem Erdreich zuzuführen. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 89 BAUO NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 (4) BAUGB

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

III HINWEISE

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).

Kampfmittel

Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Im Umfeld sind jedoch Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln 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.

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.

Einbau von Recyclingstoffen

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

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.

Freianlagen

Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Hennef (Sieg), Amt für Stadtplanung und -entwicklung, Frankfurter Str. 97, 53773 Hennef (Sieg), während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Hinweis auf die Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.