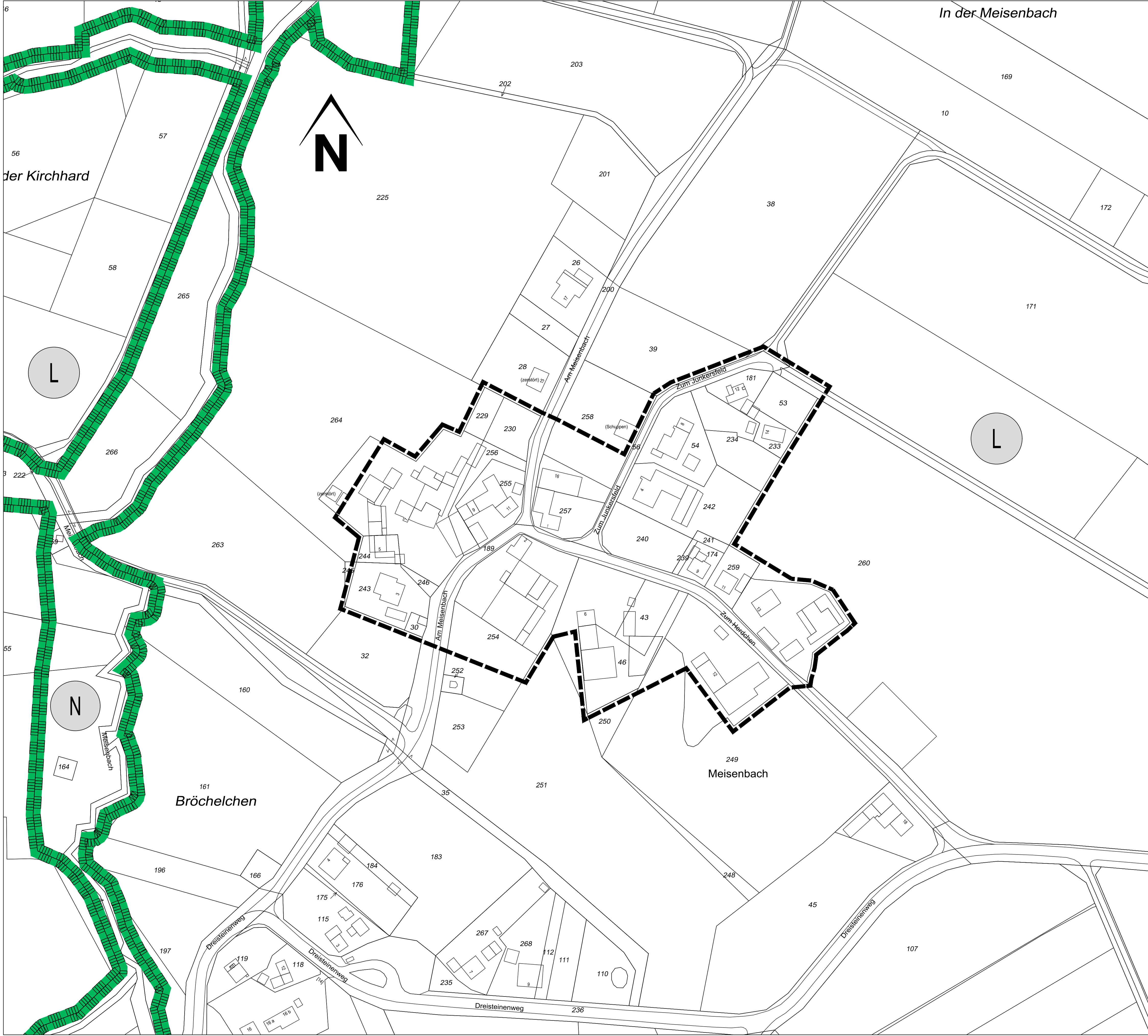


Außenbereichssatzung AS 12.17 Hennef (Sieg) - Meisenbach



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteiles Hennef (Sieg) - Meisenbach in der Gemarkung Uckerath, Flur 26, die Flurstücke 181, 53, 233, 234, 54, 242, 239, 240, 241, 174, 259, 200W, 189W, 249W, 46, 43, 251W, 254W, 56W, 257, 258W, 200W, 229, 230, 264W, 255, 256, 243, 244, 246, 30 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 Siedlung 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. 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 0,4 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 m², von Gebäuden mit 2 Wohneinheiten auf 250 m² festgesetzt.

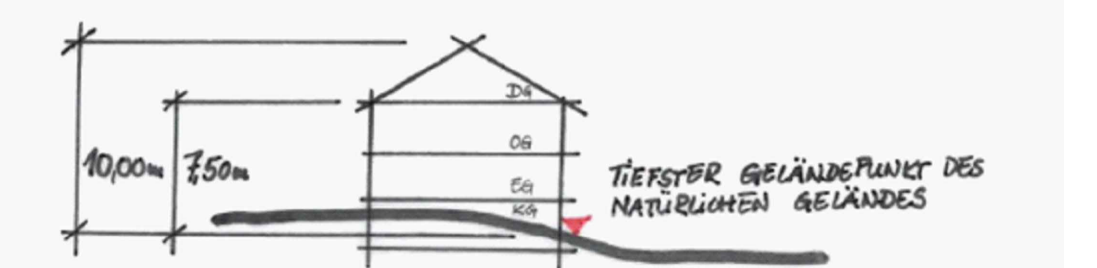
Höhe baulicher Anlagen gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Es werden Gebäudehöhen als Maximalhöhen festgesetzt:

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

Die Traufhöhe ist als lotrechtes Maß zu messen zwischen Oberkante tieferster 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 tieferster Geländepunkt des natürlichen Geländes und Oberkante des Daches (obereDBGrenzungsante)



Ausnahme: Es dürfen besondere Dachaufbauten wie Anlagen der Gebäude(technik) 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 Inkraft-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 Inkraft-Treten der Satzung errichtet wurden, Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich.

§ 4 Natur und Landschaft

Für künftige Bauvorhaben muss auch weiterhin der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz beteiligt werden. Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie in das Schutzzut Boden als Eingriff zu werten und ökologisch auszugleichen. Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück abzubilden. Für Bauvorhaben sind eine guteachterliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und eine Artenschutzprüfung vorzulegen, die mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen sind.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften (§ 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 58 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 begründen sind.

Dacheindeckung

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen in den nachgeordneten Farbtönen gem. RAL - Farblistenkarte: Schwarztöne: 8004, 8005, 9011, 9017
Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024
Brauntöne: 8028 (erabbraun), 8012 (rotbraun)

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

Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Einfeldung 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 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, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, 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 Technischen Umweltschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (§ 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 vorzunehmende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rolllädenkästen 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 Bauarbeiten 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, Verbaubarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Koblenz, abzustimmen.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Grundstücke, die neu bebaut werden, sind an die bestehende Trennkanalisation anzuschließen.

Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW). Bei Starkregeneignissen kann es zu unregelmäßigem Abfluss aus den Flächen um das Plangebiet auf das Baugrundstück kommen. Einen Schutz vor diesem Wasser obliegt dem Bauherrn selbst. Geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Starkregen und zur Schadensminimierung sind zu treffen.

Es wird empfohlen, auf jedem einzelnen Baugrundstück das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. in einem Sammelstach 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 bei Stadtbetrieben Hennef AöR, Fachbereich Abwasser, Abteilung 12 eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und ggf. eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang gem. § 11 der Entwässerungssatzung zu beantragen. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen.

Kompensation

Kompensations 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.

Bodendenkmäler

Auf historischen Kartierungen des 19. Jh. ist die Ansiedlung Meisenbach bereits verzeichnet. Sie lässt sich jedoch mindestens bis ins 14. Jh. zurückverfolgen. Es ist daher damit zu rechnen, dass sich im Bereich der Planfläche die Relikte der mittelalterlich-neuzeitlichen Besiedlung und Nutzung von Meisenbach erhalten haben. Dabei kann es sich beispielsweise um Gebäude-fundamente, Mauern, Gräben, Gruben, Pfostengruben oder Siedlungsschichten mit den darin enthaltenen Funden handeln. Das geplante Bauvorhaben ist am Maßstab des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zubeurteilen und demzufolge nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Ein solcher liegt gemäß § 35 Abs. 3 Ziff. 5 insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben Belange des Denkmalschutzes beeinträchtigt. Ferner sind nach § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) bei öffentlichen Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 11 DSchG NRW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitung zu gewährleisten. Dies gilt unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchGNRW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen. Gemäß § 29 Abs. 1 DSchGNRW hat auch derjenige, der ein vermutetes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation gemäß einer Erlaubnis nach 12 DSchG NRW sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Die §§ 3, 4 und 9 DSchG NRW bleiben hiervon unberührt. Entsprechende Regelungen sind in einem Verwaltungssatz der Unteren Denkmalbehörde zu treffen. Baunutzungs sowie sonstige mit Erdarbeiten verbundene Planungen und Maßnahmen sind erst dann zulässig, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichenhof, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmäler und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. 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).

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

§ 7 Inkrafttreten

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

LEGENDE

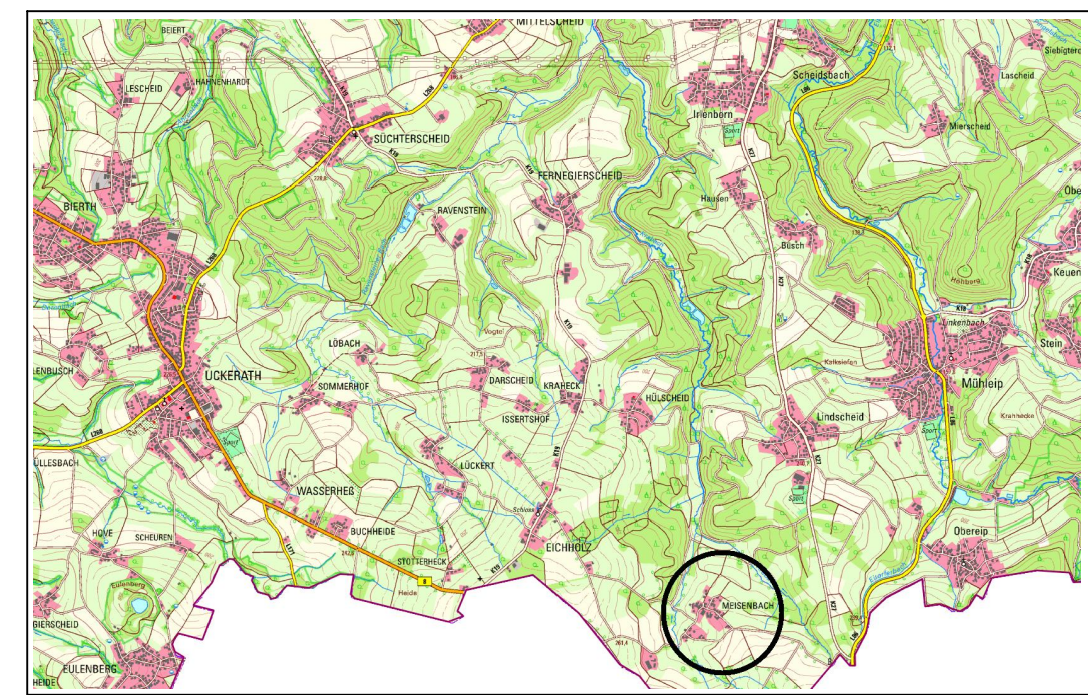
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (nachrichtlich übernommen vom Landschaftsplan Nr.9 Hennef (Sieg) - Uckerath Hochfläche)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

L Landschaftsschutzgebiet
N Naturschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichs-satzung AS 12.17 Hennef (Sieg) - Meisenbach



AS 12.17 Hennef (Sieg) - Meisenbach

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

RECHTSPLAN

Stand	18.11.2021	ETRS/UTM Koordinaten
Maßstab	1:1000	
Entwurfsbearbeitung:		Amt für Stadtplanung und -entwicklung Frankfurter Str. 97 53773 Hennef (Sieg)
Datum	18.11.2021 gez. Schmidt	

Rechtsgrundlagen (Stand 20.09.2021)	Einleitungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Änderung gem. Stellungnahmen	Erneute öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Inkrafttreten	
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3635), geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) - Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) - Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneinhalts (Flächennutzungsverordnung - FlächNVO) vom 15.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 54), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2016 (GV NRW 2016 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2021 (GV NRW, S. 822) - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.01.1994 (GV NRW S. 666)(GV NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV NRW, S. 916) Sind zwei oder mehrere unterschiedliche linare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandmaßes untereinander gezeichnet, so sollen sie als Festsetzungsrichtlinie Übernahme in einer Linie zusammen.	Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz hat am..... gem. § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen, diesen Plan aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am..... ortsüblich bekanntgemacht. Hennef, den Siegel Der Bürgermeister	Der Entwurf der Satzung hat gem. § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 S.1 Nr.2 BauGB mit Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Den Behörden u. sonstigen Trägern öffentl. Belange wurde gem. § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 S.1 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hennef, den Siegel Der Bürgermeister	Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß Beschlussfassung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz vom..... Hennef, den Siegel Der Bürgermeister	Der Entwurf der Satzung hat gem. § 35 Abs. 6 i.V.m. §13 Abs. 2 S.1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausliegen Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 35 Abs. 6 i.V.m. §13 Abs. 2 S.1 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hennef, den Siegel Der Bürgermeister	Dieser Plan ist gem. § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 der Gemeindeordnung NRW vom Rat am beschlossen worden. Hennef, den Siegel Der Bürgermeister	Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der Satzung mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Satzung werden bekundet. Hennef, den Siegel Der Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss wurde am gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft. Hennef, den Siegel Der Bürgermeister	Dieser Plan ist der Urkundsplan. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Hennef, den Siegel Der Bürgermeister