Stadt Hennef (Sieg)

Bebauungsplan Nr. 12.19
Hennef (Sieg) – Uckerath
„Lichstraße“

Textliche Festsetzungen
- Rechtsplan -

Stand: 30.11.2021

Änderungen nach der Offenlage sind kursiv gedruckt.

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 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) 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.

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

1.1.3 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) ist die jeweilige Grundflächenzahl (GRZ 1) in der Planzeichnung festgesetzt. Zulässige Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ 2) sind ebenfalls jeweils in der Planzeichnung festgesetzt.

1.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) ist zusätzlich zu zwei Vollgeschossen ein Staffelgeschoss zulässig.

1.1.6 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) ist die jeweilige zulässige First- (FH) und Traufhöhe (TH) bei geneigten Dächern sowie die Attikahöhe (AH) bei Flachdächern als Maximalhöhen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Höhen sind bezogen auf Normalhöhe Null (NHN).

1.1.7 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 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA-1) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

1.2.2 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA-2 und WA-3) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

1.2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) sind Garagen gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) sind Carports (C) und Stellplätze (St) gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) müssen die Vorderkanten von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie 6 m Abstand aufweisen.

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

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

1.2.8 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) dürfen Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen die Baugrenzen überschreiten, jedoch maximal bis zu 5,00 m.

1.2.9 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

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

1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1) sind je Wohngebäude (Reihenhaus) maximal eine eigenständige Wohneinheit zulässig.

1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-3) sind je Wohngebäude maximal zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig, wenn je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück errichtet oder an anderer Stelle nachgewiesen werden.

1.3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-2) können als Ausnahme in einem Wohngebäude maximal drei eigenständigen Wohneinheiten zugelassen werden, wenn je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück errichtet oder an anderer Stelle nachgewiesen werden.

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

1.4.1 M1: 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.

1.4.2 M 2: Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG für Hausrotschwanz und Zwergfledermäuse dürfen alle Abrissarbeiten vorhandener Gebäude nur in der Zeit vom 15. August bis zum 1. März des Folgejahres erfolgen.

1.4.3 M 3: Um eine Tötung oder Verletzung von Zwergfledermäusen auszuschließen, müssen die Gebäude ca. 1-2 Wochen vor Beginn des Abrisses 2-malig auf einen Besatz kontrolliert werden (Ein- und Ausflugkontrolle außen; Überprüfung im Innern). Bei Negativnachweisen können die Abrissarbeiten unverzüglich beginnen. Falls möglich, sind die Einflugöffnungen zu verschließen. Bei Nachweisen müssen die Abrissarbeiten bis nach dem selbstständigen Ausfliegen der Tiere verschoben werden. Dies kann durch eine engmaschige Kontrolle festgestellt werden. I. d. R. wechseln Fledermäuse ihre Quartiere alle paar Wochen.

1.4.4 M 4: Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-2 und WA-3) sind je Gebäude 2 entsprechende Spaltenquartiere für Fledermäuse möglichst an der nördlichen Gebäudeseite einzurichten. Dies kann im Vorfeld architektonisch eingeplant oder nachträglich durch das Anbringen von Fassadenkästen erfolgen.

1.4.5 CEF / M 4: Um die Kontinuität der Lebensstätten zwischen Abriss und Neubau zu gewährleisten, sind zeitnah, spätestens jedoch vor Abrissbeginn, insgesamt 12 Fledermauskästen auf den privaten Grünflächen oder im direkten Umfeld (max. 200 Meter) in Clustern von jeweils 3-4 Stück anzubringen. Dies kann an Bäumen oder Gebäuden geschehen (mind. 3 Meter Höhe). Falls diese Kästen nachweislich nicht angenommen werden, können sie später an die Neubauten umgehängt werden

1.5 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

1.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) sind die nicht überbauten Grundstücksteile - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten- oder Stellplatzflächen - gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Nadelgehölz-Hecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen flächenmäßigen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen. Die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupterschließungsseite der Gebäude (Vorgärten) sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Haus-zugänge in der notwendigen Breite und unterirdischen Abfallsammler gärtnerisch zu gestalten, d.h. zu bepflanzen und zu begrünen (die Anlage von Rasenflächen gilt ebenfalls als gärtnerische Nutzung). Notwendige Pkw-Stellplätze, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind, wenn nicht nach Planungsrecht zulässig, ausschließlich in den seitlichen Abstandsflächen der baulichen Anlage anzulegen.

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. § 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 standort-gerechte 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.

1.5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-2 und WA-3) ist je angefangener 300 qm Grundstücksfläche ein Baum gemäß der beigefügten Liste als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen.

1.5.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-2 und WA-3) ist innerhalb der in der Planzeichung umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein einreihige Hecke aus standortgerechten Laugehölzen gemäß der beigefügten Liste zu pflanzen. Der Pflanzabstand darf maximal 1,5 m betragen. Die Größe der gepflanzten Gehölze muss mindestens 100 cm betragen.

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

1.6.1 Zum Schutz vor nächtlichem Fluglärmimmissionen sind im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes in den Schlafräumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm - 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von R'wRes = 35 dB[A) vorzusehen.

1.6.2 Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels $L_{/a}$ gemäß Anlage 4 (Tag) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$R'_{/w,ges} = L_{/a} - K_{/Raumart}$

Dabei ist
$K_{/Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{/Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches
$L_{/a}$ der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

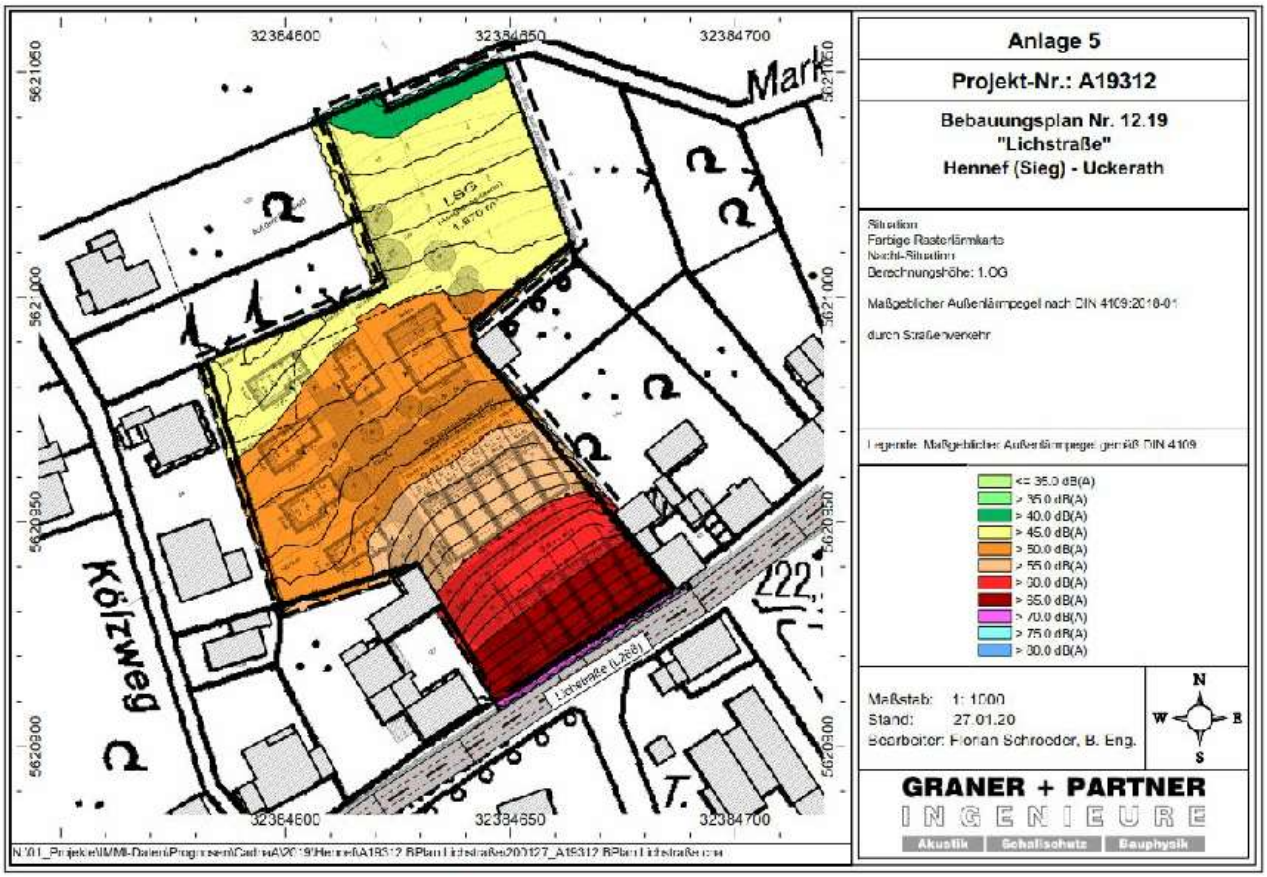
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'/W,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrektwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Belüftung von Schlafräumen
Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-lSchlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von 46 dB(A) oder mehr angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüftungselemente kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern

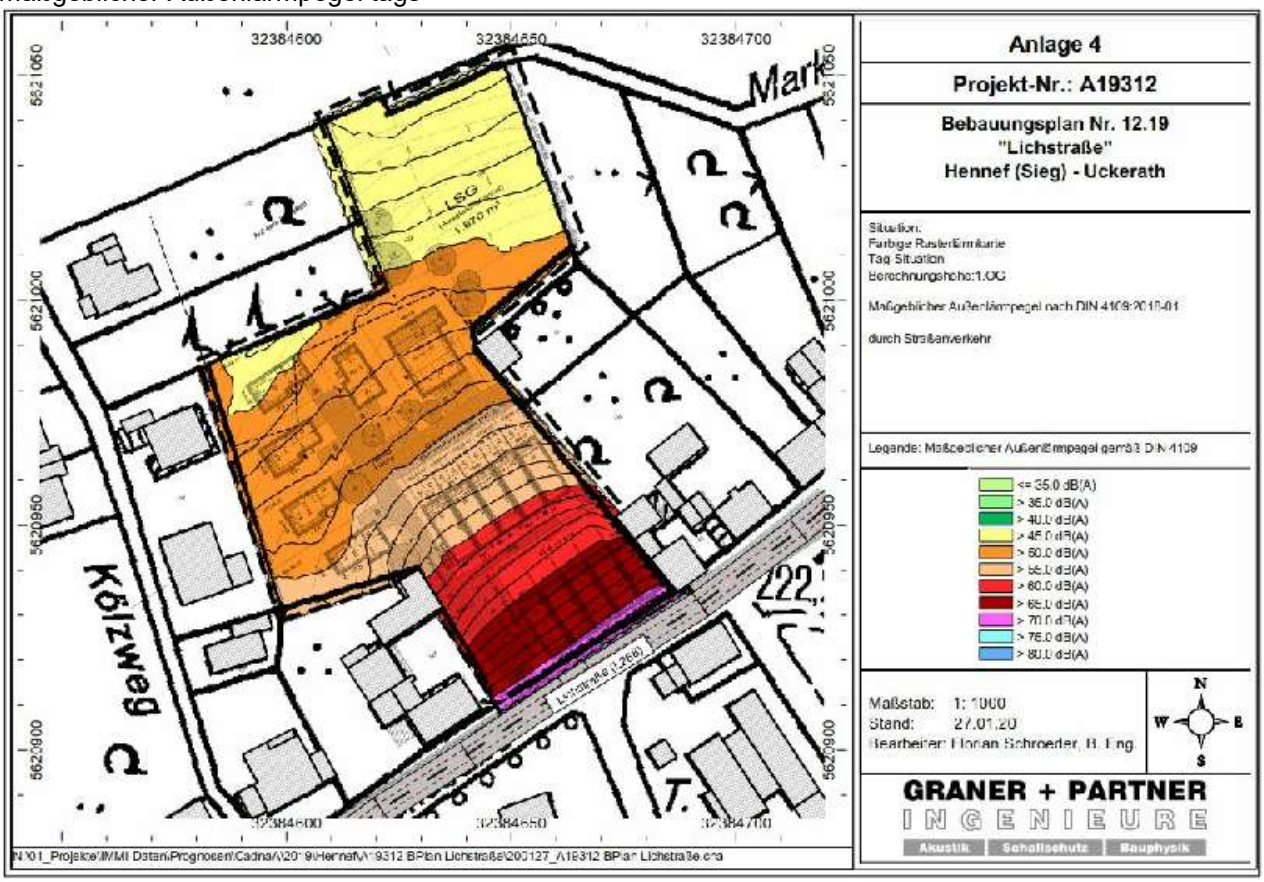
von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Reduktion im Baugenehmigungsverfahren
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Hinweis: Nachweis im Baugenehmigungsverfahren
Im Baugenehmigungsverfahren ist der fachgutachterliche Nachweis zur Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz zu erbringen.



maßgeblicher Außenlärmpegel tags



maßgeblicher Außenlärmpegel nachts

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 Einfriedungen

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 bis WA-3) sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin als Einfriedung von Vorgärten nur max. 1,00 m hohe Laubholzhecken auch mit innen liegenden Zäunen zulässig.

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

2.1.2 Bei straßenseitig nicht überbaubaren Flächen (WA-1 bis WA-3), die zum Hausgarten gehören, sind abweichend von Ziffer 2.1.1 als Einfriedung von Hausgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche bis 1,80 m hohe Laubholzhecken gem. der Auswahlliste im Anhang auch mit innen liegenden Zäunen zulässig.

2.2 Dächer

2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1) sind flache und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig. Das gilt nicht für Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien. 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.

2.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-2 und WA-3) sind flache Dächer mit einer Dachneigung bis 5° zulässig. Das gilt nicht für Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.

B. Hinweise:

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

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich. Die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSCG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) sind zu beachten.

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. 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).

Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um ggf. baubegleitende wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können.

2. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf (Antrag auf Kampfmitteluntersuchung).

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise bittet der Kampfmittelbeseitigungsdienst um Terminabsprache für einen Ortstermin. Dazu kann ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung verwendet werden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten.

Weitere Informationen finden sich ebenfalls auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

3. Entsorgung von Bodenmaterial

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges 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. Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch Erweiterung vorhandener Anlagen/Leitungsnetze im Rahmen der Erschließung sichergestellt. Neue Gebäude können dann daran angeschlossen werden.

7. Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien

Die Energieeffizienz der Baumaßnahmen ist im Rahmen der Projektplanung zu beachten.

Bei entsprechender Dachausrichtung sind Dachflächen für Photovoltaikanlagen geeignet. Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien und hier insbesondere einer Photovoltaikanlage wie auch Solarthermie zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom zu prüfen. Die Wirtschaftlichkeit einer Anlage kann berechnet werden unter www.rhein-sieg-solar.de.

8. Beleuchtung

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden.

9. ***Vogelschlag***

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefahrvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

8. 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. Nicht unter diese Satzung fallen Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien.

9. Erdbebenzone

Zur Planung der künftigen Nutzung wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird durch die Zuordnung von Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund).

10. Freianlagen

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

11. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das nach den im Plangebiet getroffenen Festsetzungen verbleibende Defizit von 4.542 Punkten gemäß Methode LUDWIG wird durch Rückgriff auf ein Ökokonto ausgeglichen. Die Punkte in dem erforderlichen Volumen wurden durch vorgezogene Aufwertungsmaßnahmen in Form von Umwandlung eines Nadelwaldforstes in ein naturnahen Laubholzwald mit Niederwaldstrukturen nördlich von Dahlhausen (Gemarkung Lichtenberg, Flur 20, Flurstücke 33-36) generiert. Die Maßnahme wurde 2019 im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt und zur Heranziehung als Kompensation bei Eingriffserfordernissen anerkannt (Ökokontoregelung). Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit sowie eine befristete Reallast sind zugunsten des Rhein-Sieg-Kreis im Grundbuch eingetragen. Ein Einbuchungsbeleg mit Bestätigung des Ökokontoinhabers liegt vor.

12. Umweltbericht

Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 2 BauGB beigefügt.

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.

15. 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 ungeregeltem 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.

16. Tieffrequente Geräusche

Es wird darauf hingewiesen, dass raumlufttechnische Anlagen, Kühlaggregate (Lüftungsanlagen, Klima- und Kühlgeräte), Heizungsanlagen (insbesondere Luftwärmepumpen), (Mini-) Blockheizkraftwerke, (Klein-) Windenergieanlagen und Haushaltsgeräte tieffrequente Geräusche hervorrufen können, die, selbst wenn die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden, als störend wahrgenommen werden können. Die Wahrnehmung solcher sog. Brummton-Phänomene variiert dabei je nach Frequenzbereich, Lautstärke (Schalldruckpegel) und der spezifischen Wahrnehmungsschwelle von Betroffenen. Die vorgen. Anlagen und Geräte bedürfen keiner Genehmigung nach dem Bundesimmis-

sionsschutzgesetz (BImSchG) und sind in den Bauordnungen der Länder verfahrens- und genehmigungsfrei. Das heißt jedoch nicht, dass für diese Anlagen keine Betreiberpflichten bestehen. Betreiber nicht genehmigungspflichtiger Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BImSchG grundsätzlich dazu verpflichtet, auch schädliche Umwelteinwirkungen durch tieffrequente Geräusche zu verhindern und zu beschränken. Dies gilt für wirtschaftliche Unternehmungen ebenso wie zu privaten Wohnzwecken. Konflikte lassen sich vermeiden, wenn bei der Wahl einer der o.a. Anlagen oder Geräte von vornherein tieffrequente Geräusche gemindert werden. Unterschiedliche Anlagen / Geräte können hinsichtlich der Geräuschimmissionen direkt beim Händler verglichen werden.

53773 Hennef, den 26.08.2021