

Stadt Hennef (Sieg)

1. Änderung der Satzung S 09.3 Hennef (Sieg) – Striefen

Textliche Festsetzungen

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Rechtsplan

Änderungen nach der 2. Offenlage sind kursiv fett gedruckt

Stand: 19.05.2022



Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und -entwicklung

§ 1 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Striefen, Flur 13, einen Teilbereich des Flurstückes 46 und wird gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan bildet zusammen mit den folgenden textlichen Festsetzungen die Satzung.

§ 2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Zulässig sind nur Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 BauNVO).

Es ist offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO). Zulässig sind nur Einzelhäuser, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen.

Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 750 m² besitzen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 BauNVO auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 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.

Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 34 Abs.1 Satz 1 Verbindung mit § 9 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Es werden Gebäudehöhen als Maximalhöhen festgesetzt:

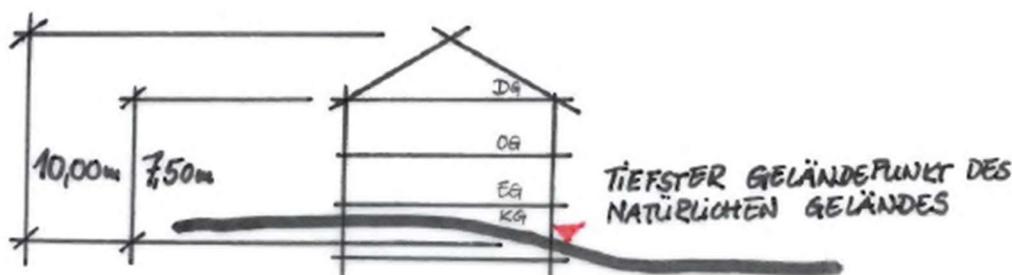
Maximale Traufhöhe 7,50m

Maximale Firsthöhe 10,00m

Die Traufhöhe ist als lotrechtes Maß zu messen zwischen Oberkante tiefster 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 tiefster Geländepunkt des natürlichen Geländes und Oberkante des Daches (obere Dachbegrenzungskante).

Ausnahmsweise dürfen besondere Dachaufbauten wie Anlagen der Gebäudetechnik sowie Anlagen für die Nutzung der Solarenergie die maximale Gebäudehöhe überschreiten.



Beschränkung der Wohnungszahl gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf 2 Wohneinheiten je neu zu errichtendem Gebäude begrenzt.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Natur und Landschaft

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs bzw. auf dem Flurstück 46, Flur 13, Gemarkung Striefen wird auf der dort nordöstlichen Fläche die Pflanzung einer Obstwiese mit 25 hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze zum Außenbereich hin ist eine Eingrünung des Grundstücks mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern als freiwachsende, geschlossene Hecke in einer Mindestbreite von 1,50 m vorzunehmen. Der Pflanzabstand in der Reihe darf max. 1 m betragen. Geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind zulässig.

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.)

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW)

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 begrünen sind.

Dacheindeckung

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.

Freiflächen

Die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteerschließungsseite 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.

§ 5 Hinweise

Entsorgung von Bodenmaterial

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis 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 Umwelt- und Naturschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (s. § 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 vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern vermindern.

Tieffrequente Geräusche

Es wird darauf hingewiesen, dass raumluftechnische 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. Brummtöne-Phänomene variiert dabei je nach Frequenzbereich, Lautstärke (Schalldruckpegel) und der spezifischen Wahrnehmungsschwelle von Betroffenen. Die vorgen. Anlagen und Geräte bedürfen keiner Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (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.

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 Bauvorhaben 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, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

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

Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW). 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 bei den Stadtbetriebe Hennef AöR, Fachbereich Abwasser ggf. eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 11 der Entwässerungssatzung der Stadtbetriebe zu beantragen.*

Die Einleitung in ein Gewässer bedarf eines wasserrechtlichen Verfahrens in dem eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen ist. Der Antrag ist über die Stadtbetriebe Hennef AöR zu stellen, eine Beteiligung der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises erfolgt über die Stadtbetriebe Hennef AöR im Verfahren.

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.

Kompensation

Kompensationen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhaben Grundstück abzubilden.

Bodendenkmäler

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 Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Hennef 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. 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).

Altlasten

Bei allen Erdarbeiten sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Beim Baugenehmigungsverfahren ist das Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu benachrichtigen.

Telekommunikation

Im Bereich der Satzungserweiterung sind unterirdische Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH vorhanden.

Bei der Ausführung der Maßnahme sind die vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen zu berücksichtigen.

Ein Überbau in der Längstrasse ist nicht zulässig. Bei Arbeiten im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen ist die Kabelschutzanweisung zu beachten. Das Tiefbauunternehmen hat (die Tiefbauunternehmen haben) die aktuellen Bestandslagepläne auf der Baustelle bereitzuhalten.

Die aktuellen Bestandslagepläne und die Kabelschutzanweisung sind aus dem Internet zu ziehen. In besonderen Einzelfällen können die Bestandslagepläne von unserer Planauskunft unter folgender Anschrift angefordert werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung West, PTI 13, Planauskunft Saarstraße 12 - 14, 47058 Duisburg Telefon 0203 364-7770, Telefax 0391 580157324 E-Mail Planauskunft.West@telekom.de

Rettungswege

Das Festsetzungsgebiet liegt außerhalb der 4-Minuten-Fahrzeit-Isochrone der Drehleiter der Feuerwehr Hennef.

Bei Gebäuden, bei denen vorgesehen ist, dass die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen.

§ 6 Inkrafttreten

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