

STADT HENNEF (SIEG)

**Bebauungsplan Nr. 12.20
- Hennef (Sieg) Uckerath - Irmenbitze**

Textliche Festsetzungen
Entwurf gemäß § 3, Abs. 2 BauGB



Stadt Hennef (Sieg)

Stand 19.05.2022

Heinz Hennes - Architekt und Stadtplaner SRL - Ingerer Straße 2 - 53797 Lohmar

Textliche Festsetzungen

1. Textliche Festsetzungen

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

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.1.2 **Gewerbebetriebe (§ 8 BauNVO)** -Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO sind die unter den Abstandsklassen vom Rd. Erl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz–V–3- 8804.25.1 vom 06.06.2007 aufgeführten Betriebsanlagen und Anlagen unzulässig (§ 1 (4) BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind solche Anlagen und Betriebe, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten ist.

Im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens ist durch einen standortbezogenen Einzelnachweis zu belegen, dass mit dem Gewerbebetrieb die Immissionswerte des angrenzenden Wohngebietes eingehalten werden.

1.1.3 Gemäß § 1 (5) i. v. m. § 1 (9) BauNVO sind die als Gewerbe aller Art allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgung und zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

1.1.4 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.5 Verwaltung, Sozialeinrichtungen und sonstige Nebenflächen sind zulässig in Zuordnung zum Betrieb.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO

1.2.1 Die First- bzw. Attikahöhe (Flachdach) wird im Plan als Höchstmaß; auf NHN bezogen festgesetzt.

1.2.2 Die maximale First- bzw. Attikahöhe darf ausnahmsweise um bis zu 0,30 m durch Solaranlageanlagen überschritten werden.

1.2.3 Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Kamine oder Antennen dürfen ausnahmsweise die Dachhaut um 1,00 m überschreiten.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 1.3.1 Eine Überschreitung von überbaubaren Flächen für Vordächer, Mauervorlagen und Dachauskragungen sind bis zu 1,00 m zulässig (§ 23 (3) BauNVO).
- 1.3.2 Garagen / Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie nur in den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig. Zusätzlich sind Garagen / Carports und Stellplätze im WA – Gebiet in den seitlichen Grundstückseiten unter Wahrung der Abstandsflächen zulässig. Vor Garagen an der Planstraße ist ein Stellplatz von mindestens 6,00 m vorzusehen.
- 1.3.3 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO im WA – Gebiet sind bei über 15,0 m³ umbautem Raum gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In Pflanzgebieten sind keine Nebenanlagen zulässig.
- 1.3.4 Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen im WA – Gebiet dürfen die Baugrenzen überschreiten, jedoch maximal bis zu 2,0 m unter Wahrung der zulässigen Abstandsflächen.

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

- 1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden für Einzelhäuser maximal 2 WE und für Doppelhaushälften maximal eine Wohneinheit festgesetzt. Die Definition eines Einzelhauses ist ein Gebäude mit allseitigem notwendigen Grenzabstand.
- 1.4.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Betriebswohnung zulässig, die öffentlich-rechtlich gesichert werden muss.

1.5 Anpflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1), Nr. 20, Nr. 25 a und b BauGB

1.5.1 Gebüschpflanzung (BB1) mit Einzelbäumen (BF31.1) entlang der östlichen Plan- gebietsgrenze:

Am östlichen Rand des Plangebiets soll durch die Pflanzung von Gebüsch und großkronigen Einzelbäumen 1. Ordnung eine optische Abgrenzung der Betriebsgebäude mit ökologisch hohem Wert entstehen.

Die Gehölzpflanzungen bieten insbesondere Vögeln, Kleinsäugern und Insekten Lebensräume. Die Gebüschstruktur ist in den Randbereichen lückig zu gestalten, um so den fließenden Übergang zu der vorgelagerten Saumstruktur (siehe 2.) zu schaffen.

Pro 1,5-2 m² Fläche ist eine Pflanze der Pflanzliste I zu setzen.

Alle 15 m ist ein großkroniger Baum 1. Ordnung als Hochstamm gemäß Pflanzliste II zu pflanzen.

Pflanzliste I Sträucher

Pflanzgröße mind.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150

Pflanzliste II Bäume 1. Ordnung (H 3 xv. mB STU 16/18)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie, Esskastanie – alteingebürgerte Kulturart
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Die genaue Artenverteilung obliegt dabei der Objektplanung.

Bei der Neupflanzung der Gehölze ist gebietseigenes Pflanzenmaterial mit Nachweis gemäß Forstvermehrungsgesetz (FoVG) und gemäß Verordnung über Herkunftsgebiete für forstliches Vermehrungsgut (Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung – FoVHgV) zu verwenden.

Pflege der Bestände:

Die Pflege hat den dauerhaften Bestand zu sichern und die Brutzeiten der Vögel zu berücksichtigen. Pflanzscheiben sind in den ersten drei Jahren von Bewuchs freizuhalten und die Bestände in Abständen von 10-15 Jahren abschnittsweise auf den Stock zusetzen, um ein Durchwachsen zu verhindern. Das Schnittgut ist zu entfernen und/oder geschreddert in den Bestand einzubringen.

1.5.2 Anlage eines vorgelagerten Blühsaums (EA1):

Zusätzlich ist umrandend der zuvor beschriebenen Gebüschpflanzung mit Einzelbäumen (siehe Maßnahmenplan) ein 3 m breiter blütenreicher Saum aus Gräsern, Kräutern und Hochstauden mit dem vorrangigen Ziel, eine Strukturanreicherung der vorhandenen Biotope zu schaffen, festgesetzt.

Der Saum ist mit einer zertifizierten, gebietseigenen Saatgutmischung, zum Beispiel Feldraine und Säume, 10 % Gräser/ 90 % Kräuter & Leguminosen, VWW-Regionalsaaten® (oder vergleichbar), 1 g/m², Ursprungsgebiet 7 „Rheinisches Bergland“ anzusäen. Die Einsaat hat im Herbst zu erfolgen. Das Saatgut muss obenauf gesät und darf nicht eingearbeitet werden. Für den benötigten Bodenschluss ist die Ansaat anzuwalzen. Nach den

ersten 6-8 Wochen kann bei Auflaufen unerwünschten Samenpotenzials ein zusätzlicher Pflegeschnitt (Schröpfchnitt) erfolgen.

Pflege:

Für den Saum ist eine jährliche Mahd im Februar/März vorzusehen, sodass der Aufwuchs über den Winter stehen gelassen wird. Das Mähgut ist abzutransportieren. Bei zunehmender Vergrasung sollte alle 5-10 Jahre eine Neuansaat vorgenommen werden.

1.5.3 Anlage von Gärten mit geringem Gehölzbestand (HJ5) auf 40 % der als „WA-Gebiet“ dargestellten Fläche:

Die nicht bebauten Grundstücksflächen des „Wohngebietes“ sind als Gärten mit Rasen, Stauden und Sträuchern anzulegen. „Schottergärten“ sind nicht zulässig.

1.5.4 Anlage von Rasen und Zierpflanzenrabatten (HM51) sowie Pflanzung von Einzelbäumen (BF31 und BF31.2)

Im Bereich der Einfahrt in das Plangebiet und der gewerblichen Bebauung sind die Grünflächen als Rasen oder Zierpflanzenrabatten anzulegen. Neben Stauden können auch Sträucher gepflanzt werden. Die gärtnerische Nutzung der Flächen ist festzuschreiben. Die Gestaltung bleibt dem Grundstückseigentümer überlassen.

Auf der Ostseite der Einfahrt „Irmenbitze“ und zwischen den Stellplatzflächen sind insgesamt 18 Einzelbäume gemäß der Pflanzliste III zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch eine entsprechende sach- und fachgerechte Pflege sind die Bäume dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei der Pflanzung sind sie aus Gründen der Standsicherheit mit einer Dreibockanlage zu versehen. Die Baumbindung ist in regelmäßigen Abschnitten zu überprüfen. Die Baumbindung ist spätestens ab dem 5. Standjahr zurückzubauen. Pflanzausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Die Lage der Bäume ist dem Maßnahmenplan zu entnehmen.

Des Weiteren sind auf der Westseite der Einfahrt „Irmenbitze“ insgesamt 7 säulenförmige Einzelbäume gemäß der Pflanzliste IV (schmalkronige Laubbäume) zu pflanzen. Durch eine entsprechende sach- und fachgerechte Pflege sind die Bäume dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei der Pflanzung sind sie aus Gründen der Standsicherheit mit einer Dreibockanlage zu versehen. Die Baumbindung ist in regelmäßigen Abschnitten zu überprüfen. Die Baumbindung ist spätestens ab dem 5. Standjahr zurückzubauen. Pflanzausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Die Lage der Bäume ist dem Maßnahmenplan zu entnehmen.

Pflanzliste III

Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m):

Pflanzenqualität: H. 3xv. mB STU 18-20 cm

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica

Feld-Ahorn
Gewöhnliche Hainbuche
Vogelkirsche
Mehlbeere
Eberesche, Vogelbeere
Speierling – alteingebürgerte Kulturart

Pflanzliste IV

Schmalkronige Laubbäume:

Pflanzenqualität: H. 3xv. mB STU 18-20 cm

<i>Acer campestre</i> ‚Elsrijk‘	Feldahorn
<i>Carpinus Betulus</i> ‚Fastigiata‘	Hainbuche
<i>Carpinus Betulus</i> ‚Frans Fontane‘	Hainbuche
<i>Sorbus x thuringiaca</i> ‚Fastigiata‘	Thüringische Mehlbeere

1.5.5 Anlage eines naturnahen Versickerungsbeckens (HMS1/HH7)

Das Versickerungsbecken wird naturnah als begrüntes, erdnahe Becken gestaltet. Die Beckensohle und Böschungsflächen sind mit einer gebietseigenen Saatgutmischung einzusäen. Durch die Verwendung von gebietseigenem Saatgut wird das Eindringen gebietsfremder Arten oder genetischer Varianten verhindert. Ein hoher Kräuteranteil fördert die biologische Verbauung des Bodens und verbessert die Statik von Böschungen und Hängen. Auf der Fläche ist eine zertifizierte (z.B. VWW-Regionalsaaten ®) gebietseigene Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 7 „Rheinisches Bergland“ mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % mit einer Ansaatdichte von ca. 5 g/m² zu verwenden.

Durch die Verwendung einer Schnellbegrünung wird eine rasche Bodendeckung gefördert und die Erosionsgefahr (Wind, Niederschlag) verhindert.

Die Zaunanlage des Beckens ist mit 20 cm Bodenfreiheit herzustellen um eine Durchgängigkeit z. B. für Kleinsäuger zu gewährleisten.

1.5.6 Dachbegrünung (HY1.1 und HN4.1)

Die Flachdächer der neuen Gebäude sind mit einer Dachbegrünung festgesetzt. Die Extensivbegrünung erhält eine Mindestaufbauhöhe von 12 cm. Der extensive Dachgrün Aufbau dient zum einen zur Reduzierung der Ableitmenge des Niederschlagswassers, da sie ein hohes Rückhaltepotenzial besitzen und zum anderen als Biotopfläche (Lebensraum und Nahrungsquelle) für Insekten und Vögel. Als Vegetationsschicht eignet sich eine extensive Sedum-Gras-Kraut-Begrünung mit trockenheitsresistenten Pflanzen wie Sedum- und Sempervivum-Arten. Die Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL – Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen) ist zu beachten

1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen) § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB sind die zur Herstellung des Straßenkörpers und den sonstigen Erschließungsanlagen erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) auf den privaten Grundstücken unter Wahrung der Abstandsflächen und dem Nachbarschutz zulässig.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes, § 9, Abs. 1, Nr. 24 und Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9, Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1.7.1 Schalldämm-Maße für Außenbauteile gemäß DIN 4109:2018-01

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 8 (Tag) und Anlage 9 (Nacht) und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 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 Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Aufgrund der hier vorliegenden Verkehrslärmeinwirkungen der Schreinersbitze/Irmenbitze sind an den geplanten Wohnhäusern im Bebauungsplangebiet keine besonderen baulichen Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

1.7.2 Schallschutzmaßnahmen

Schallschutzwand

Entlang der Zufahrtsstraße Irmenbitze (Ost bzw. West) werden Lärmschutzwände, $h = 2,0$ festgesetzt.

Die Baukonstruktion der Wände muss die einschlägigen Anforderungen der Schalldämmung und Schallabsorption erfüllen:

ZTV Lsw06 Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen

Schalldämmung $DL_R \geq 24 \text{ dB}$ (B3 nach DIN EN 1793-2)

Schallabsorption $DL_s \geq 8 \text{ dB}$ hochabsorbierend

Schallschutz für Carportanlage

Zwischen GEE und WA – Gebiet ist die Carportanlage (Rückwand und die beiden Seitenendwände) als LSW, H = 2,00 m) als Lärmschutzwand zu erstellen. Die Anlage weist eine Länge von ca. 80,00 m und eine Höhe von 2,50 m auf. Aufgrund des Gefälles der Erschließung werden die Carports als Gruppen abgestuft.

Die Baukonstruktion der Carportanlage wird mit einem Schalldämmmaß von $R'w \geq 25$ dB für die Wand- und Deckenkonstruktion festgesetzt (Holz- oder Trapezdach).

1.7.3 Baukonstruktion der Produktionshalle

Die Produktionshalle muss aufgrund der topographischen Situation in Massivbauweise erstellt werden, wobei ein Schalldämmmaß von $R'w \geq 45$ dB i. M. für Wand- und Dachkonstruktion vorzusehen ist.

Im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechender, standortbezogener Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch die Betriebsgeräusche aus der Produktionshalle vorzulegen.

Eine Massivbauweise setzt entsprechende Stahlbetonwände / Dachkonstruktion, ggf. Stahltrapezblechkonstruktionen voraus.

1.8 **Fläche mit Leitungsrechten, § 9 (1), Nr. 21 BauGB**

Von der geplanten Straße (Wendehammer) verläuft ein Schmutz- und Regenwasserkanal zum nördlichen Bereich des geplanten Versickerungsbeckens und der Straße „Kunigundengarten“. Die Leitungstrasse wird mit einem Schutzstreifen festgesetzt und muss von einer Bebauung freigehalten werden. Dies trifft nicht für befestigte Flächen zu. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 3,00 m. Das Leitungsrecht wird zugunsten der Stadt Hennef festgesetzt.

2. **Bauordnungsrechtliche Vorschriften §9 (4) BauGB i. V. mit § 89 BauO NRW**

2.1 **Einfriedungen für das WA - Gebiet**

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung von Vorgärten nur max. 1,00 m hohe Hecken zulässig. Bei der Bepflanzung sind die Arten der Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef zu berücksichtigen (siehe Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen, Rubrik „Sträucher“ oder „Schnitthecken“).

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

(Ausgenommen hiervon ist das Eckhaus an der Straße „Irmenbitze“ durch die festgesetzte Schallschutzmauer mit 2,00 m Höhe).

2.2 **Einfriedung GEE – Gebiet**

Eine Einfriedung ist mit einem 2,00 m hohen Stabgitterzaun (feuerverzinkt, anthrazit oder dunkelgrün) zulässig. (Die Zufahrt von der Irmenbitze und im nördlichen Bereich zum Kunigundengarten wird mit einer Toranlage – um den Zutritt für Unbefugte zu verhindern –

gesichert). Die Toranlagen werden mit einem Doppelschloss für die Feuerwehr oder einem Schlüsselsafe versehen.

2.3 Stützmauern für WA - Gebiet

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig und sind zusätzlich zu begrünen. Größere Abstufungen sind mit Böschungen unter Berücksichtigung der LBO NRW und des Nachbarschutzes zu versehen.

2.4 Dachformen

2.4.1 GEE – Gebiet, bestehender Gebäudetrakt

Die Dachform wird nicht besonders festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird in Anpassung an den Bestand mit OK, bezogen auf NHN festgesetzt. Die Dachneigung beträgt 0 – 30°.

2.4.2 GEE – Gebiet, Erweiterung

Die Dachform wird als Flachdach, 0-5° festgesetzt. Alle Dächer sind extensiv zu begrünen (Aufbauhöhe mindestens 12 cm) außer Vordächer und auskragende Bauteile. Die Carportanlagen an der Zufahrt zwischen GEE und WA-Gebiet sind ebenfalls extensiv zu begrünen (Aufbauhöhe mindestens 12 cm).

2.4.3 WA – Gebiet

Zulässig sind Flachdächer 0 – 5° mit extensiver Begrünung (Aufbauhöhe mindestens 12 cm). Gleiches gilt für Garagen oder Carports mit einer Aufbauhöhe von mindestens 8 cm.

2.5 Freiflächen WA - Gebiet

- 2.5.1 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 Abfallsammlern gärtnerisch zu gestalten, d. h., zu bepflanzen und zu begrünen (die Anlage von Rasenflächen gilt ebenfalls als gärtnerische Nutzung).

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 Fläche entgegenstehen.

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.

Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen. Bei der Bepflanzung sind die Arten der Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef zu berücksichtigen.

- 2.5.2 Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können. Bei der Bepflanzung sind die Arten der Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef zu berücksichtigen.
- 2.5.3 Zur Gestaltung von Stellplätzen, Zuwegungen, Zufahrten etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale

Verweise auf die Bestimmung der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern): Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: (02206) 90 30 – 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.

3.2 Kampfmittel

Luftbilder oder andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. 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 (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland, Außenstelle Köln abzustimmen.

3.3 Abfallwirtschaft

1. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist – nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis (Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Tel.: (02241) 13-2757 – nur außerhalb des Überschwemmungsgebiets zulässig.

2. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallendes, bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind 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.

3.4 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der
Erdbebenzone 0, Untergrundklasse R (Fels und felsartig)
Baugrundklasse B (verwitterter Fels)

3.5 Erneuerbare Energien

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a, Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotenzial bei Solarthermie von 4120 – 4192 kWh/m²/a und bei Photovoltaik von 1031 – 1050 kWh/m²/a.

Die Wirtschaftlichkeit einer Anlage kann berechnet werden unter www.energieundklima-rsk.de.

3.6 Anpassung an den Klimawandel

Um die Auswirkungen sommerlicher Hitzeperioden abzumildern, wird die Anlage von Gründächern zusätzlich auf Garagen und Carports erforderlich und ist in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

3.7 Energieversorgung

Das Plangebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt. Gleiches gilt für das Leitungsnetz der Telekom, Wasser und ggf. Gasversorgung. Die Gasversorgung steht in Abhängigkeit zur Nachfrage, da die Wohnhäuser Wärmepumpen erhalten.

Freianlagen

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

3.8 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 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

3.9 Wärmepumpen und Feuerstätten (WA – Gebiet)

Sind auf und in grenzständigen Garagen gemäß § 6, Abs. 8 BauO NRW (2018) sowie in den seitlichen Abstandsflächen unzulässig.

Bei Doppelhäusern werden Außengeräte zur Aufstellung von WP an der gemeinschaftlichen Grundstücksgrenze im Vorgarten zugelassen.

3.10 Fluglärm

Das Plangebiet liegt deutlich von der LAi-Planungszone des Flughafens Köln / Bonn entfernt.

3.11 Grundstücksteilung (WA – Gebiet)

Die im Plangebiet dargestellten Grundstücksteilungen sind nicht verbindlich und veränderbar.

3.12 Straßenausbau und Geländeanschluss nachrichtlich

Alle innerhalb der Straßenbegrenzungslinie befindlichen Angaben wie Stellplätze, Beete etc. sind nur nachweislich eingetragen und veränderbar.

3.13 Wasserverband RSK

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) eine Gewässerbenutzung darstellt und somit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf (§§ 8, 9 WHG). Ansprechpartner: Untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises.

3.14 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiligen Auswirkungen

Die Eingriffswirkungen treten betriebs-, anlage- und baubedingt auf. Es wird daher empfohlen, folgende ergänzende Sicherungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffswirkungen vorzusehen:

Schutzgut Flora / Fauna / Landschaftsbild:

1. Die Flächeninanspruchnahme ist bei den geplanten Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten. Über die im Bestands- und Konfliktplan eingetragenen beeinträchtigten Bereiche hinaus dürfen keine weiteren Flächen für die Baumaßnahme in Anspruch genommen werden.
2. Die in Zusammenhang mit der Baumaßnahme notwendigen Baumfällarbeiten sind auf ein baulich unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und sind aufgrund des Brut- und Niststättenschutzes in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. durchzuführen.
3. Vorhandene und angrenzende Gehölzbestände sind nach DIN 18920 (Stammschutz, Wurzel- und Kronenschutz), ZTV-Baumpflege, RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen.
4. Beachtung der Auflagen der DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) hinsichtlich des Bodens als Pflanzenstandort.
5. Eine Beleuchtung des Außenraumes im Plangebiet sollte nur dort vorgesehen werden, wo es notwendig ist und nur für den Zeitraum, in dem die Beleuchtung benötigt wird. Bei

Anstrahlungen sollte der Lichtkegel auf das zu beleuchtende Objekt begrenzt werden. Die Beleuchtung sollte vorzugsweise von oben erfolgen. Es sollten abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse verwendet werden, die sich nicht über 60°C erwärmen. Ein Abstrahlen z.B. in den Himmel oder in anliegende Gebüsch- oder Waldbereiche ist zu vermeiden. Dies gilt ebenfalls für eine zukünftige Parkplatzbeleuchtung.

6. Ergänzend zu den genannten Vermeidungsmaßnahmen wird bei der Verwendung spiegelnder großflächiger Glaselemente die Verwendung von Vogelschutzglas empfohlen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Das Bundesamt für Naturschutz verweist in diesem Zusammenhang auf den Leitfaden zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und dem wichtigen Hinweis zur Ausgestaltung von Glasflächen.
7. **Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen:**

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I und II sind keine Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten anzunehmen. Es sind deshalb keine artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für planungsrelevante Arten notwendig.

3.15 Überflutungsschutz

Aufgrund der städtebaulichen Struktur / geplanten Nutzung / vorhandenen Nutzung des Plangebietes sind ausschließlich / überwiegend Grundstücke mit mehr als 800 m² befestigter Fläche zu erwarten. In diesem Falle ist bei der Planung von Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke die DIN 1986-100, Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke, zu beachten. Darin wird für Grundstücke mit mehr als 800 m² befestigter Fläche ein förmlicher Überflutungsschutznachweis gefordert. Ein Hinweis auf die DIN 1986-100 wurde daher in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 12.20 mit aufgenommen. Das Regenwasservolumen, das sich aus der Differenz zwischen dem Abfluss aus der maßgebenden Berechnungsregenspende und dem zulässigen Abfluss in die Kanalisation oder in das Gewässer ergibt, muss auf dem Grundstück vorübergehend kontrolliert zurückgehalten werden. Für den Überflutungsfall (30- bis 100-jähriges Ereignis) sind große zusätzliche Regenwasser-Rückhaltevolumina auf den Grundstücken vorzusehen. Darüber hinaus empfiehlt die DIN 1986-100, das Regenwasser durch entsprechende Profilierung der Topographie auf der Geländeoberfläche, z.B. in Grün- und Stellplatzflächen, nachzuweisen. Bei besonders dicht bebauten Grundstücken ist das 100-jährige Ereignis beim Überflutungsschutznachweis anzusetzen. Zwar gelten die Anforderungen erst für Gebäude, die ab Mitte Mai 2008 neu erstellt wurden. Bei An- und Umbauten sowie Veränderungen an der Grundstücksentwässerungsanlage erlischt jedoch der Bestandschutz und es gelten zumindest für die veränderten Bereiche die Neubauanforderungen.

3.16 Tieffrequente Geräusche

Es wird darauf hingewiesen, dass raumluftechnische Anlagen, Kälteaggregate (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 Geräuschemissionen direkt beim Händler verglichen werden.

3.17 Einsichtnahme Unterlagen

DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können bei der Stadtverwaltung Hennef, Amt für Stadtplanung und –Entwicklung, Frankfurter Str. 97, 53773 Hennef, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Hennef, 19.05.2022
Heinz Hennes
Architekt BDB – Stadtplaner SRL