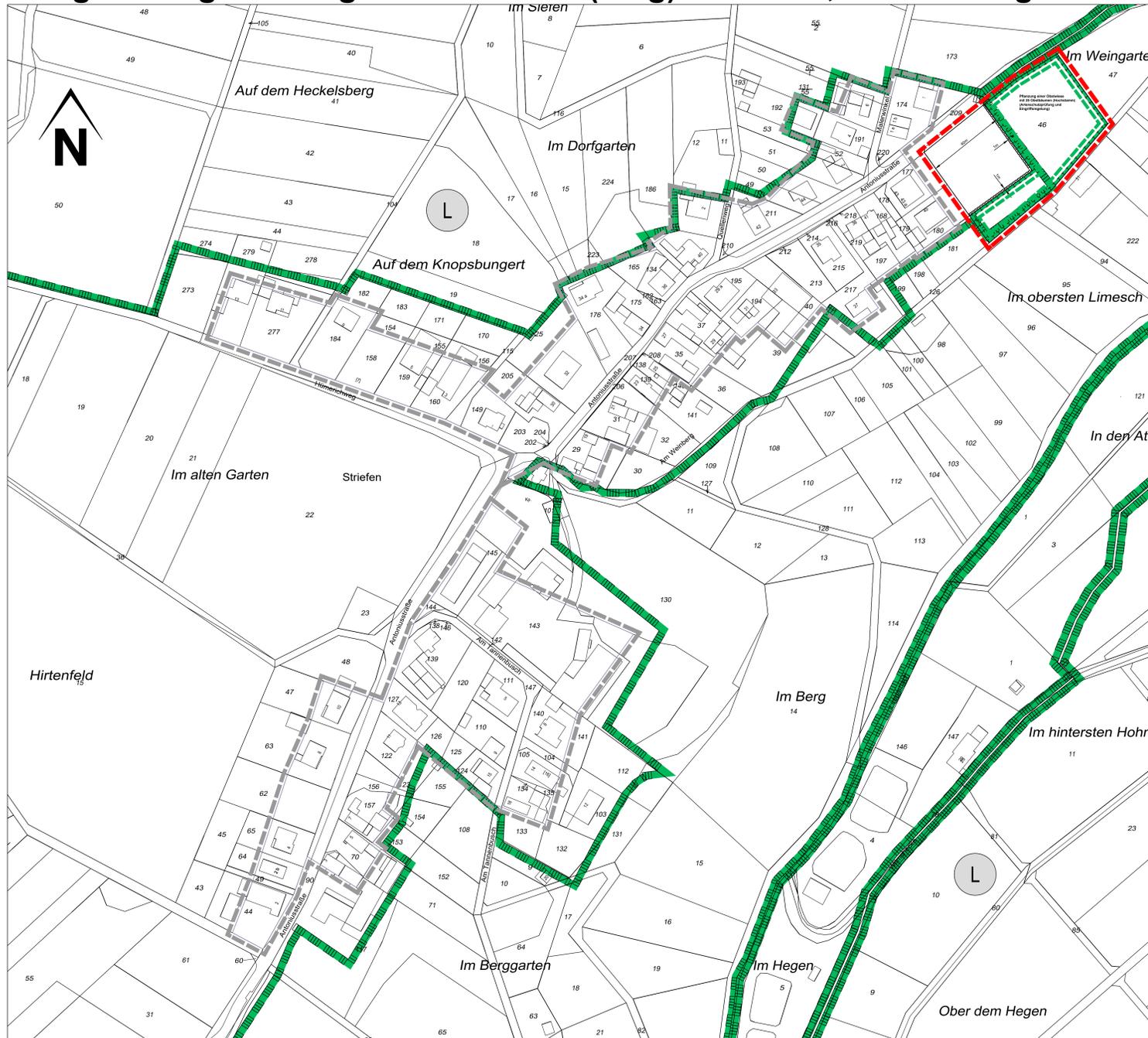


Abgrenzungssatzung S 09.3 Hennef (Sieg) - Striefen, 1. Änderung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 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.

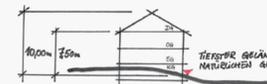
Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 BauNVO auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO). Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die maximal zulässige GRZ um bis zu 50 % durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten möglichen Anlagen überschritten werden.

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

Es werden Gebäudehöhen als Maximalthöhen festgesetzt:
Maximale Traufhöhe 7,50m
Maximale Firsthöhe 10,00m

Die Traufhöhe ist als lotrechtes Maß zu messen zwischen Oberkante lichter Geländepunkt des natürlichen Geländes (ursprüngliches vor Baueingriff unverändertes gewachsenes Gelände) bei Sichtpunkt Außenwand mit Dachhaut.

Die Firsthöhe als Maximalthöhe ist als lotrechtes Maß zu messen zwischen Oberkante lichter Geländepunkt des natürlichen Geländes und Oberkante des Daches (obere Dachbegrenzungsart). Ausnahmsweise dürfen besondere Dachbauten 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 Geltungsbereichs 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 ist eine Eingrünung des Grundstückes mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen 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 Rodung von Gehölzen und Entfernen von Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landschaftsschutzgesetz 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 sehr zeitigem 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 NRW)

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.

Dachdeckung

Zulässig sind nur dunkle Dachdeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpflannen in den nachgenannten Farbtonen gem. RAL – Farbtonkarte:
Schwarzton: 9004, 9005, 9011, 9017
Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024
Brauntöne: 8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun)
Sollten farbige Dachdeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancen in Anlehnung an die angegebenen Farbtonen 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 Straßengrenzungslinie und der Hausfront der Haupterschließungsseite der Gebäude (Vorgärten) sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Hauszugänge 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, überdeckte 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 wasserhaltend zu belassen oder herzustellen oder zu begrünen, 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. 16a BauGB). Zudem hat, unter Berücksichtigung der Ausnahmen in Satz 1, flächendeckend eine standortgerechte Befestigung zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Die Befestigung 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 un bebauten Freiflächen der Grundstücke.

§ 5 Hinweise

Entsorgung von Bodenmaterial

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschuttaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweges des abzuführenden Bodenmaterials 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 vereinigte 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 vorzunehmende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rolllädenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern vermindern.

Tieffrequente Geräusche

Es wird darauf hingewiesen, dass raumtechnische 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 vorg. 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 zu 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 Ausfüllung 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 sind, 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 Beeinträchtigung 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 Befreiung 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 Schadensminderung sind zu treffen.

Kompensation

Kompensationen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück abzubilden.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mäuren, alte Gräben, Einzelände, 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 LVV-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 LVV-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 DMSG 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 Satzungsverlängerung 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 (bei Tiefbauarbeiten) Hennef als aktuellen Bestandslagepläne auf der Baustelle bereitzustellen. 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
Techn. Niederlassung West, PT1 13, Planauskunft Saarstraße 12 - 14, 47058 Duisburg, Telefon 0203 364-7770, Telefax 0391 580157324 E-Mail Planauskunft.West@telekom.de

Rotlungswege

Das Festsetzungsgebiet liegt außerhalb der 4-Minuten-Fahrzeit-Isochrome der Dreileiter der Feuerwehr Hennef. Bei Gebäuden, bei denen vorgesehen ist, dass die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anliefern bestimmter Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen.

§ 6 Inkrafttreten

Dieser Plan ist der Urkundsplan. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

LEGENDE

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Landschaftsschutzgebiet

Naturschutzgebiet

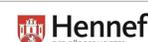
Sonstige Planzeichen

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken

Räumlicher Geltungsbereich der Innenbereichssatzung S 09.3 Hennef (Sieg) - Striefen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung der § 34 Satzung S 09.3 Hennef (Sieg) - Striefen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanpläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90)



Satzung S 09.3 Hennef (Sieg) - Striefen, 1. Änderung

RECHTSPLAN gem. § 34 Abs. 4		PLANZEICHNUNG ANLAGE -begrenzung -FFH-Verträglichkeitsprüfung -Landschaftspflegerische Fachberatung mit integrierter Artenschutzfachlicher Kurzaussage (ASP Seite 1)
Stand	19.05.2022	ETRS/UTM Koordinaten
Maßstab	1:1.000	
Entwurfsbearbeitung:		Amt für Stadtplanung und -entwicklung Frankfurter Str. 97 53773 Hennef (Sieg)
Datum	19.05.2022 gez. Schmidt	

Rechtsgrundlagen (Hennef 03.09.2022)	EINLEITUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	ÄNDERUNG GEM. STELLUNGSNAHMEN	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	AUSFERTIGUNG	INKRAFTTRETEN
<ul style="list-style-type: none"> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 874) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3765), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanpläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (BGBl. I S. 1862) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV NRW S. 1096) Gemeindebeschluss für das Land Nordrhein - Westfalen (GG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SIG NW 2020), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV NRW, S. 490). 	<p>Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz hat am gem. § 34 Abs. 6 BauGB beschlossen, diesen Plan aufzustellen.</p> <p>Dieser Beschluss wurde am ortsblich bekanntgemacht.</p> <p>Hennef, den</p> <p>Seigel Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der Satzung hat gem. § 34 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 ortsblich bekanntgemacht.</p> <p>Den Behörden u. sonstigen Trägern öffentl. Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 S.1 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Hennef, den</p> <p>Seigel Der Bürgermeister</p>	<p>Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß Beschlussfassung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz vom</p> <p>Hennef, den</p> <p>Seigel Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der Satzung hat gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 S.1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausliegen.</p> <p>Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ortsblich bekanntgemacht.</p> <p>Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 S.1 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Hennef, den</p> <p>Seigel Der Bürgermeister</p>	<p>Dieser Plan ist gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 der Gemeindeordnung NRW vom Rat am als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Hennef den</p> <p>Seigel Der Bürgermeister</p>	<p>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 bekräftigt.</p> <p>Hennef, den</p> <p>Seigel Der Bürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsblich bekanntgemacht.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.</p> <p>Hennef, den</p> <p>Seigel Der Bürgermeister</p>