

Stadt Hennef (Sieg)

Außenbereichssatzung AS 12.15 Hennef (Sieg) – Daubenschlade

Textliche Festsetzungen

**- Entwurf-
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**

Stand: 31.08.2023



STADT HENNEF
Der Bürgermeister

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und -entwicklung

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteiles Hennef (Sieg) – Daubenschlade in der Gemarkung Lichtenberg, Flur 16, das Flurstück 222, in der Flur 17, die Flurstücke 207tw., 54, 55, 50, 51, 52, 53, 5, 56, 57, 59, 60, 24, 35/10, 11, 221tw., 222tw., 215tw., 202, 203, 204, 205, 206, 208, 209, 210, 214, 212, 219 und 220 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 Splittersiedlung 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 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen.

Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 500 m² besitzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf 25,00 m Tiefe mit einem Abstand von 2,00 m ab der der 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 0,3 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.

Die maximale Wohnfläche von Gebäuden mit einer Wohneinheit ist auf 160 m², von Gebäuden mit 2 Wohneinheiten auf 250 m² festgesetzt.

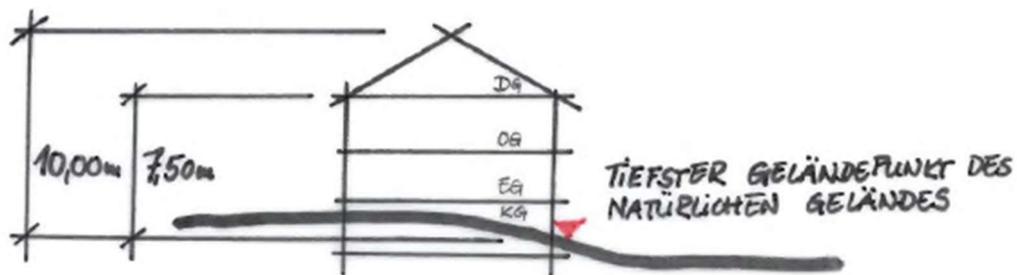
Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

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. § 35 Abs. 6 Satz 3 in 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 In-Kraft-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 In-Kraft-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 Schutzgut Boden als Eingriff zu werten und ökologisch auszugleichen. Kompen-

sationsmaßnahmen 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.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften (§ 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 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 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 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, 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 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. Die Sätze 1 – 4 gelten entsprechend für die übrigen unbebauten Freiflächen der Grundstücke.

§ 6 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, 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 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.

Die gutachterliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist bezüglich der Eingriffe in das Schutzgut Boden mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

Abfallwirtschaft

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten:

https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.0/Bau-_und_Abruchabfaelle.php

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

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 Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Grundstücke, die neu bebaut werden, sind an die bestehende Trennkanalisation anzuschließen. Grundstücke die nicht an der öffentlichen Regenwasserkanalisation angeschlossen sind, müssen das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück entwässern.

Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW). Bei Starkregenereignissen kann es zu unregelmäßigem Abfluss aus den Flächen um das Plangebiet auf das Baugrundstück kommen.

So können Starkregenereignisse unabhängig von Fließgewässern an jedem Ort zu lokaler Überflutung führen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Starkregen-Gefahrenkarte der Stadt Hennef Teile des Satzungsgebietes sowohl für ein seltenes als auch ein extremes Ereignis als überflutet darstellt. Darüber hinaus besteht durch die Topographie bei einem Starkregenereignis die Möglichkeit, dass es zu Fremdwasserzufluss aus den oberhalb (nordwestlich) liegenden landwirtschaftlichen Flächen und zu oberflächlichem Abfluss im Satzungsgebiet kommt.

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 Sammel-schacht 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, Fachbereich Daten- und Entwässerungsservice, Abteilung 5.1 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.

Geplante Bauvorhaben sind nur genehmigungsfähig, wenn die Erschließung ausreichend gesichert ist. Die Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Entwässerung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen und herzustellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Entwässerungsantrag von den Stadtbetriebe Hennef gefordert.

Hierzu werden folgende Punkte geprüft:

- Anschluss ans öffentliche Kanalnetz
- Niederschlagswassernutzung (Versickerung, Brauchwasseranlage, etc.)
- Überflutungsnachweis bei abflusswirksamen Flächen die größer als 800 m² sind
- Abwasserbehandlungsanlagen

Eine Ableitung des Regenwassers auf öffentliche Flächen (Straßen) oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.

Grundwasserschutz

Bei hohem Grundwasserstand kann mit dem Anfall von Grund- und Schichtenwasser gerechnet werden. Dies sollte insbesondere bei Hochbaumaßnahmen mit Keller beachtet werden. Eine Entwässerung von Baugruben und die Ableitung von Drainagewasser dürfen nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden. In Ausnahmen, bedarf die Einleitung in die öffentliche Entwässerung einer Einleitgenehmigung. Hierfür ist bei den Stadtbetrieben Hennef, Fachbereich Daten- und Entwässerungsservice, Abteilung 5.1 ein Antrag auf Befreiung von den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 gem. § 7 Abs. 7 i.V.m. Abs. 2 Nr.11 der Entwässerungssatzung der Stadt Hennef zu stellen. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen.

Kompensation

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

Eine Entscheidung über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet, einen ggfls. notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich von flächenverändernden Eingriffen und die Prüfung von Belangen des Artenschutzes erfolgen in und mit der Baugenehmigung unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde.

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

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.

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.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung. Zur Grundlage hierzu, dient die Auswertung der Löschwasserversorgung der Stadt Hennef vom 16.08.2019. In der Auswertung wird unter anderem das DVGW-Arbeitsblatt W 400-1:2015-02 und die Information "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF Bund, Stand Oktober 2018 berücksichtigt.

Die hier genannten Richtwerte geben den Gesamtbedarf des Grundschutzes an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Der Nachweis der Löschwassermenge ist für eine Löschzeit von 2 Stunden zu führen. Die erste Löschwasserentnahmestelle muss im 75m Bereich (Lauflinie bis zum Grundstück) sowie die gesamte Löschwassermenge muss in einem Umkreis (Radius) von 300 m vorhanden sein.

- Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z. B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen sowie große, lang gestreckte Gebäudekomplexe.
- Löschwasserstellen sollten eine Löschwasserentnahme [...] von mindestens 24 m³/h über die Dauer von 2 Stunden ermöglichen.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung dienen, dürfen 150 m nicht überschreiten

§ 7 Inkrafttreten

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