HINWEISE

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

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. 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).
Im Plangebiet sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Bodendenkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG vom 11.03.1980; GV NW S. 226) wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können.

2. Kampfmittel

Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich dieses 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 (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

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 Technischen Umweltschutz - 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. Fluglärm

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn muss sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch baulich vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

7. Energieversorgung

Die Energieversorgungen wird im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsstraße durch die Verlegung entsprechender Versorgungsleitungen sichergestellt.

8. Umgang mit Regenwasser

Nach Abstimmung mit den Stadtbetrieben Hennef AöR - Fachbereich Abwasser kann Regenwasser mit einer anfallenden Wassermenge von ca. 63l/s an die bestehende Einleitstelle in der Straße „Zum Brünnchen" abgeleitet werden. Eine Versickerung auf den Grundstücken soll bei der verdichteten Bebauung nicht erfolgen.

9. Hochwasserschutz

Die nordöstlichen Baugrundstücke grenzen unmittelbar an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sieg an. Im Hochwasserfall sind Beeinträchtigungen infolge drückenden Grundwassers bzw. aufsteigenden Qualmwassers nicht auszuschließen. Es wird auf die Verpflichtung zur eigenverantwortlichen Bauvorsorge gemäß § 5 (2) WHG hingewiesen. (Fundstelle: Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und Bauvorsorge : http.Vtwww.bmub.bund.de/fileadmin/Daten BMU/Pools/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf. pdf

10. Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien

Die Energieeffizienz der Baumaßnahmen ist im Rahmen der Projektplanung zu beachten. Zudem ist die Möglichkeit zu prüfen, Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie zu verwenden.

11. Freianlagen

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

12. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

13. Umweltbericht

Bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

14. Lagebezugssystem

Das Lagebezugssystem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfolgte im Koordinatensystem ETRS89/UTM.

15. 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.

Zeichen der Kartengrundlage

- 1 — Gebäude und Hausnummer
- Flurstücksgrenzen, Grenzpunkte
- 11 — Flurstücksnummern
- Im Heltgen — Straßenbezeichnung
- Geländehöhe, Höhenlinie gemäß Vermessung
- Trauf-/Firsthöhen der Nachbarbebauung gemäß Vermessung

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-9**) 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-9**) 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-9**) wird ein Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt. Überschreitungen der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO sind zulässig.

1.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (**WA-1 bis WA-9**) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet (**WA-1 und WA-2**) ist zusätzlich zu zwei Vollgeschossen ein Staffelgeschoss zulässig.

1.1.6 Es werden folgende Gebäudehöhen als Maximalhöhen festgesetzt. Die Gebäudehöhe entspricht der Attika des obersten Geschosses/Staffelgeschosses bezogen auf Normalhöhe Null (NHN).

WA-1 und WA-2:	90,00 m über NHN
WA-3 und WA-4:	87,00 m über NHN
WA-5:	86,50 m über NHN
WA-8:	86,00 m über NHN
WA-6 und WA-9:	85,00 m über NHN
WA-7:	84,00 m über NHN

1.1.7 Im Allgemeinen Wohngebiet (**WA-1 bis WA-9**) 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 bis WA-9**) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (**WA-1 bis WA-9**) sind Garagen gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (**WA-1 bis WA-7**) sind Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (**WA-8 und WA-9**) sind Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der seitlichen Flucht der straßenabgewandten/hinteren Baugrenze zulässig. Im Vorgarten darf die Gesamtbreite von Carports und Stellplätzen maximal 6,00 m betragen.

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

1.2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet (**WA-1 bis WA-9**) müssen die Vorderkanten von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie 6 m Abstand aufweisen.

1.2.6 Im Allgemeinen Wohngebiet (**WA-1 bis WA-9**) 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-9**) 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-9**) dürfen Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen die Baugrenzen überschreiten, jedoch maximal bis zu 3,00 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 bis WA-9**) sind je Wohngebäude, bei Doppelhäusern je Haushälfte, maximal zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig.

1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (**WA-1**) können als Ausnahme in einem Wohngebäude maximal fünf eigenständigen Wohneinheiten zugelassen werden, wenn innerhalb der WA-1-Fläche nur ein Wohngebäude errichtet wird und je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden.

1.3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (**WA-2**) können als Ausnahme in einem Wohngebäude maximal sieben eigenständigen Wohneinheiten zugelassen werden, wenn innerhalb der WA-2-Fläche nur ein Wohngebäude errichtet wird und je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden.

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

1.4.1 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.

1.5 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-9**) 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.

1.5.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten, zu erhaltenden Bäume sind bei Bauarbeiten fachgerecht zu schützen und zu sichern sowie dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung ist nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

1.5.3 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten (Anpflanzen von Bäumen) sind Bäume der Art Felsenbirne (Amelanchier lamarckii) als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen. Abweichungen von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten um bis zu 3 m sind zulässig.

1.5.4 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten (Anpflanzen von Sträuchern) sind heimische standortgerechte Laubsträucher als freiwachsende geschlossene Hecke in einer Mindestgröße von 100 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe darf max. 1 m betragen. Geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind zulässig.

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

1.6.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) auf den privaten Grundstücken zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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-9**) 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-4 bis WA-7), 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 bis WA-9**) sind nur Flachdächer zulässig. Das gilt nicht für Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.

GEEIGNETE GEHÖLZE FÜR BEPFLANZUNGEN

Bäume:

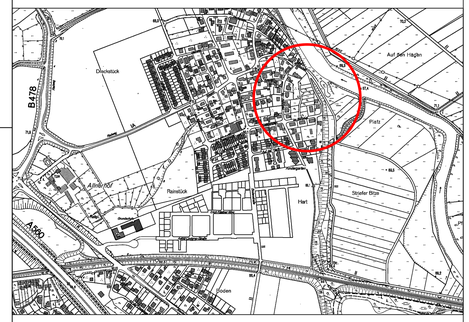
a) Hohe Bäume:
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)

b) Mittelhohe Bäume:
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Salix alba (Silberweide)
Betula pendula (Sandbirke)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Mespilus germanica (Echte Mispel)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)

Sträucher:
Corylus avellana (Hasel)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosus (Traubenholunder)
Frangula alnus (Faulbaum)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Sarothamnus scoparius (Besenginster)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix viminalis (Hanfweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix triandra (Mandelweide)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
Cornus mas (Gelber Hartriegel, Kornelkirsche)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fructicosus (Brombeere)

Schnitthecken:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)
Taxus baccata (Eibe)

Haus-/Fassadenbegrünung:
Clematis vitalba (Waldrebe)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Parthenocissus tricuspidata (Dreilappiger Wilder Wein)
Parthenocissus quinquefolia (Fünfblättriger Wilder Wein)
Hedera helix (Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Euonymus fortunei (kriechender Spindelstrauch)
Rosa spinosa (Kletterrose)
Rubus hennrii (Kletterbrombeere)
Actinidia arguta (Strahlengriffel)
Aristolochia macrohylla (Pfeifenweide)
Lonicera caprifolium (Wohlriechendes Geißblatt)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
Polygonum aubertii (Schlangenknöterich)
Wisteria sinensis (Glyzinie)


B478
Dreisbruck
Auf der Höhe
Rameltsk
Stroofer Brück
Hart
Kölnstr
Am Kloster
Kirchstr
Kirchplatz
Kirchgasse
Kölnstr
Kirchstr
Kirchplatz
Kirchgasse
Am Kloster