

STADT HENNEF (SIEG) BEBAUUNGSPLAN 01.33 „ABTSHOF“

TEXTTEIL IN ERGÄNZUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN IM PLAN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH I.V.M. BauNVO

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.06.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.06.2000
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) - Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.07.2000

Die Rechtsgrundlagen gelten in der derzeit gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- siehe Planeinschrieb -

WA Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

Gemäß 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzt, dass Tankstellen, die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Gemäß 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

SO Sondergebiet Fortbildungsstätten, § 11 BauNVO

Das im Plangebiet festgesetzte Sondergebiet dient der Einrichtung von Fortbildungsstätten; zulässig sind Schulungsräume, Werkstätten und Verwaltungseinrichtungen sowie die für das Betreiben der Einrichtungen notwendigen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- siehe Planeinschrieb -

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Gebäudehöhe mit mindestens zwei der Festsetzungen gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

3. BAUWEISE, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- siehe Planeinschrieb -

o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO

 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO

a abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen, jedoch ohne Längenbeschränkung der Hausformen entsprechend § 22 Abs. 2. Satz 2 BauNVO.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- siehe Planeinschrieb -

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist das Überschreiten der Baugrenze mit Balkonen oder Wintergärten in geringfügigem Maße bis max. 1,50 m zulässig.

5. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN, § 18 BauNVO

- siehe Planeinschrieb -

Für Gebäude in den Baufeldern 1-11 und 13 a - d gilt:

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen in Meter ü.NN. Die Gebäudehöhe wird am Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Die Höhe der Attika und der Dachaufbau für die Dachbegrünung bleiben unberücksichtigt.

- 1: OK GH max. 104,80 m ü.NN
- 2: OK GH max. 103,40 m ü.NN
- 3: OK GH max. 107,40 m ü.NN
- 4: OK GH max. 106,00 m ü.NN
- 5: OK GH max. 100,00 m ü.NN
- 6: OK GH max. 98,80 m ü.NN
- 7: OH GH max. 106,00 m ü.NN
- 8: OK GH max. 104,60 m ü.NN
- 9: OK GH max. 101,10 m ü.NN
- 10: OK GH max. 99,85 m ü.NN
- 11: OK GH max. 102,40 m ü.NN
- 13d: OK GH max. 87,00 m ü.NN
- 13c: OK GH max. 87,80 m ü.NN
- 13b: OK GH max. 88,70 m ü.NN
- 13a: OK GH max. 89,60 m ü.NN

Für die Gebäudehöhe im Baufeld 12 gilt:

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen in Meter ü.NN. Die Gebäudehöhe wird vom Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachterrasse gemessen.

- 12: OK GH max. 100,00 m ü.NN

Darüberhinaus sind Dachaufbauten für die Erschließung von Dachterrassen (Treppenhaus) bis 103,45 m ü.NN zulässig; weitere Dachaufbauten können ausnahmsweise bis zu 30 % der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses bis zu 103,45 m ü.NN zugelassen werden.

Für das Gebäude im Baufeld 14 gilt:

14: OK GH max. 93,00 m ü.NN

Für die Gebäude in den Baufeldern 21 - 23 gilt:

Die Gebäudehöhe wird vom Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der höchsten Geländeoberkante des gewachsenen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenwand des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt GH 3,85 m.

Für die Gebäude in den Baufeldern 24 - 51 gilt:

Die Gebäudehöhe wird vom Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der höchsten Geländeoberkante des gewachsenen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenwand des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Baufeldern, in denen max. 1 Vollgeschoss zulässig ist, beträgt GH 3,85 m und in denen max. 2 Vollgeschosse zulässig sind, beträgt diese GH 6,70 m.

Für die Gebäudehöhe im Baufeld 52 gilt vom Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes ab höchster Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut GH 3,85 m.

Die Höhe der Attika und der Dachaufbau für die Dachbegrünung bleiben unberücksichtigt.

6. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt.

7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) UND GARAGEN, § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, nicht jedoch in den Baufeldern 24 bis 25, 34 bis 40 und 42 bis 46.

Die Flächen für Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Carports, Gemeinschaftscarports und Garagen, Gemeinschaftsgaragen werden den Baufeldern wie folgt zugeordnet:

GSt 1/2	zu Baufeld 1/2	GCp 1/2	zu Baufeld 1/2
GGa 1/2	zu Baufeld 1/2		
GCp 3/4	zu Baufeld 3/4	GGa 3/4	zu Baufeld 3/4
GSt 5/6	zu Baufeld 5/6	GCp/St 5/6	zu Baufeld 5/6
GCp 5/6	zu Baufeld 5/6		
GCp 7/8	zu Baufeld 7/8		
GSt 9/10	zu Baufeld 9/10	GCp/St 9/10	zu Baufeld 9/10
GCp 9/10	zu Baufeld 9/10		

GCp/St 11	zu Baufeld 11	GCp 11	zu Baufeld 11
GCp 12	zu Baufeld 12		
GCp 13	zu Baufeld 13a-d	GGa 13	zu Baufeld 13a-d
Cp 14	zu Baufeld 14		
GSt 21	zu Baufeld 21	GCp 21	zu Baufeld 21
GCp 22	zu Baufeld 22	Cp 23	zu Baufeld 23
GSt 24	zu Baufeld 24	GSt 25	zu Baufeld 25
GSt 26	zu Baufeld 26	GCp 27	zu Baufeld 27
GCp 28	zu Baufeld 28		
Cp/St 31	zu Baufeld 31	Cp/St 32	zu Baufeld 32
GCp 47	zu Baufeld 47	Cp 49	zu Baufeld 49
GCp 50	zu Baufeld 50	GCp 51	zu Baufeld 51
GCp/St 52	zu Baufeld 52		

Im WA 1 – Gebiet (Absthof) sind Stellplätze, Garagen und Carports nur in der östlichen Abstandsfläche zum Sondergebiet und innerhalb der Hofanlage zulässig.

8. NEBENANLAGEN, § 14 Abs. 1 BauNVO IN VERBINDUNG MIT § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 gilt:

In der Vorgartenzone sind Nebenanlagen nicht zulässig. Die Vorgartenzone ist definiert als Zone zwischen Straßenbegrenzungslinie und der direkt zugeordneten Baugrenze/Baulinie und deren geradlinigen Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Vorgartenzone sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO NW sind, nur bis zu einer Größe von max. 20 cbm umbauten Raum zulässig.

Die Gemeinschaftsanlagen zur Müllentsorgung werden den Baufeldern wie folgt zugeordnet:

M1/2	zu Baufeld 1/2
M3/4	zu Baufeld 3/4
M5/6	zu Baufeld 5/6
M7/8	zu Baufeld 7/8
M9/10	zu Baufeld 9/10

M11, 12 + 52 zu den Baufeldern 11, 12 + 52
M34-37 zu den Baufeldern 34-37
M51 zu Baufeld 51.

9. VERKEHRSFLÄCHEN, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die Verkehrsflächen werden zeichnerisch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB werden in der Planzeichnung die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern festgesetzt.

10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB

10.1 Wiederherstellung in Anspruch genommener Flächen (BA 12 – Feldgehölz, BB 1 – Gebüsch, EA 31 – Wiese, HM 51 – Grünflächen geringer Ausdehnung)

Die Bereiche der durch die Baumaßnahmen beanspruchten Flächenareale, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen (WA, Straßenraum), sind nach Beendigung der Bauarbeiten fachgerecht als die zuvor vorhandenen Biotopstrukturen wiederherzustellen. Die im Zuge der baulichen Tätigkeit entfallenden Gehölze sind im Bereich von ehemaligen Gebüsch und flächigen Gehölzstrukturen fachgerecht zu ersetzen. Die Artenauswahl hat sich an den vorhandenen Beständen bzw. der Pflanzenartenliste der Stadt Hennef zu orientieren (siehe Anhang). Entsiegelte Flächen sind an die Gestaltung und Nutzung der angrenzenden Biotopstrukturen wie vor anzupassen. Grünland- und Rasenflächen mit fehlender Vegetationsschicht sind mit einer Landschaftsrasenmischung, z. B. der Regelsaatmischung RSM (Forschungsgemeinschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. FFL) mit 20-25 g/qm einzusäen. Mit entsiegelten Flächen ist, soweit sie Grünland- und Rasenflächen angegliedert werden, entsprechend zu verfahren.

10.2 Neuanpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet (BF 31)

Für die im Baugebiet entfallenden Gehölze (66 Bäume) sind 44 Bäume, Laubgehölze erster und zweiter Ordnung im Plangebiet zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Gehölzliste der Stadt Hennef (siehe Anhang). Die Bäume sind als Hochstämme H. 3xv. STU 18-20 cm zu pflanzen. Von den im Plan dargestellten Standorten kann geringfügig abgewichen werden wenn dies z.B. durch die Anlage von Zufahrten notwendig ist. Die Standsicherheit der Bäume ist mit einer Dreibockanlage zu gewährleisten. Durch eine sach- und fachgerechte Pflege sind die Bäume dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.

10.3 Neuanlage von Hausgärten und Grünflächen geringer Ausdehnung (HJ 5 – Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand, HM 51 – Grünflächen geringer Ausdehnung)

Die nicht überbauten und für Zufahrten, Stellplätze sowie Nebenanlagen nicht befestigten Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Durch eine entsprechende Pflege sind die Bestände dauerhaft zu erhalten. Bei Einbringung von Gehölzen sind die im Anhang (Pflanzenliste der Stadt Hennef) aufgeführten Gehölze zu verwenden.

10.4 Extensive Dachbegrünung

Die Dachflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind mit Ausnahme von Haus Nr. 12 und der ehemaligen Kapelle (Nr.14) gemäß Regelwerk ATV-DVWK-M 153, 4.2, Tabelle 2 (Fassung Februar 2000) mit einem mindestens 10 cm dicken humusierten Aufbau zu versehen. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, Ausgabe Januar 2002) sind zu beachten. Ausnahmen sind zulässig wenn die für den vorgeschriebenen Aufbau geltenden Parameter der FLL in Bezug auf Wasserspeicherfähigkeit, Entwicklungsfähigkeit der Begrünung und Frostsicherheit sowie die o.g. Anforderungen des Regelwerks ATV-DVWK-M 153 erfüllt werden und ein Abflussbeiwert $\phi = 0,3$ angesetzt werden kann.

Sollten technogene oder Recyclingsubstrate eingesetzt werden, so sind die Güteanforderungen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA1995) oder des RAL-Gütezeichens einzuhalten.

10.5 Pflanzung von Feldgehölz am Sportplatz (BA 11)

Nördlich und westlich des Sportplatzes sind Feldgehölzstrukturen auf dem Lärmschutzwall anzulegen. Diese sind punktuell und inselartig mit Lücken und Öffnungen zu den nördlich an-

grenzenden Flächen aufzubauen um eine Riegelwirkung zu verhindern. Zum Aufbau ist pro 1,5-2,0 qm eine Pflanze zu setzen. Die Gehölzstrukturen sind aus Heistern Hei. 2xv. 175-200 cm, Sträuchern Str. 2xv. 100-150 cm und einzelnen Bäumen H. 3xv. 14-16 cm aufzubauen. Die Pflanzenartenauswahl richtet sich nach den Gehölzlisten der Stadt Hennef (siehe Anhang). In Hangbereichen ist, sofern eine Vegetationsdecke fehlt, eine Einsaat mit 20-25 g/qm einer Landschaftsrassenmischung, z.B der Regelsaatmischung RSM (Forschungsgemeinschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. FFL) vorzunehmen, um Bodenab-schwemmungen bei Niederschlagsereignissen zu verhindern.

Die Standsicherheit der Bäume ist durch Dreibockanlagen zu gewährleisten. Durch eine entsprechende sach- und fachgerechte Pflege sind die Gehölzflächen dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.

10.6 Herstellung von Stellplätzen und Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise (HY 2)

Die Stellplätze im Plangebiet, die Wegeverbindung zwischen der Wohnstraße 1 (Privatweg 1) und dem Tannenweg und die Zuwegung zu den Stellplätzen am Sportplatz sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen (z. B. wassergebundene Wegedecke, Drainfugenpflaster oder Rasenpflaster oder Schotterrasen). Die Oberfläche der neuen Leitungstrasse nördlich der Wohnstraße 4 ist als Schotterrasenfläche anzulegen. Die Befahrbarkeit im Zuge von Wartungsarbeiten ist zu berücksichtigen. Die Begrünung ist durch eine Einsaat mit einer Landschaftsrassenmischung, z.B. der Regelsaatmischung RSM (Forschungsgemeinschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. FFL) mit 20 g/qm vorzunehmen.

10.7 Sukzession auf ehemaliger Ackerfläche mit Gebüschinseln und Ruderalflur (20% BB 1 / 80% HP 7)

Die Ackerfläche südlich der ehemaligen Turn-/Schwimmhalle (unmittelbar angrenzend an den dort vorhandenen Gehölzbestand) ist durch Initialpflanzung mit 20 % Gebüschstrukturen zu bepflanzen. Die übrigen Flächen bleiben der freien Sukzession überlassen (Ruderalflur HP 7). Zur Begründung der Gebüschstrukturen sind die Gehölze in Gruppen von 10-15 Pflanzen als Sträucher Str. 2xv 100-150 cm mit einem Pflanzabstand von 1,0-1,5 m zu setzen. Die Arten sind wählbar aus der Gehölzliste der Stadt Hennef (siehe Anhang). Durch die sach- und fachgerechte Pflege des Bestandes ist seine Funktion dauerhaft zu gewährleisten.

10.8 Entwicklung von standorttypischen Gebüschstrukturen durch Sukzession (BB 1)

Auf der Wiesenfläche südlich des geplanten Spielplatzes ist die Entwicklung von Gebüschstrukturen durch Sukzession zuzulassen. Dazu sind Teile der Flächen über einen Zeitraum von 2 Jahren von der jährlichen Mahd auszunehmen. Die sich dort entwickelnden Gehölzbestände sind bei nachfolgenden Mäharbeiten von der Mahd auszunehmen. Nach 5-10 Jahren sind diese neu aufgeschlagenen Bestände in Abschnitten auf den Stock zu setzen, um ein Durchwachsen zu Großgehölzen zu verhindern. Das Schnittgut kann als Totholz in den Beständen verbleiben. Nicht eingebrachtes Schnittgut ist stets zu entfernen.

10.9 Anbringung von Nistmöglichkeiten für Fledermäuse an Bestandsgebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind im Bereich der Attika der südlichen und westlichen Außenflächen der Außenwand der Gebäude in den Baufeldern 1 – 14 Nistmöglichkeiten für Fledermäuse entsprechend der Angaben der Anlage 5 des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan 01.33 Hennef (Sieg) – Abtshof zu schaffen. Je 5 Meter Außenwandbreite sind 3 Nistmöglichkeiten vorzusehen.

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Fläche für den Lärmschutzwall um die private Sportanlage
- gemäß Planeinschrieb -

Der Lärmschutzwall ist gemäß Planeinschrieb auf der Sportplatzebene von ca. 105,90 m ü. NN zu errichten. Die Dammhöhe beträgt 2.50 m. Die Dammkrone beträgt damit mind.108,40 m ü.NN.

12. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen / Niederspannungsleitungen nur unterirdisch verlegt werden können.

B. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 BauO NW

1. ÄUSSERE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 gilt:

Die bereichsprägende Gestalt der Gebäude 1 – 11 mit kubischen Baukörpern, Lochfassaden und Flachdach ist bei Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zu erhalten.

- Dachform, Dacheindeckung

Alle Dächer von Gebäuden mit Ausnahme des ehemaligen Kapellengebäudes (Baufeld Nr. 14) sind als Flachdächer auszubilden.

- Fassaden

Mit Ausnahme des ehemaligen Kapellengebäudes (Baufeld Nr. 14) sind die jeweiligen Außenwandflächen durch unterschiedliche Material- oder Farbwahl in Vollgeschosszone/n und Sockelgeschoss bzw. Sockelzone zu gliedern.

Als Farben sind zulässig:

RAL 9003 und RAL 9016

NCS S1080-Y10R, NCS S0060-Y10R, NCS S0040-Y10R, NCS S0030-Y10R, NCS S2070-Y50R, NCS S0070-Y50R, NCS S0050-Y50R, NCS S1030-Y50R, NCS S2570-R, NCS S2005-R80B, NCS S0500-N, NCS S4050-R80B, NCS S2070-G30Y, NCS S2070-G30Y, NCS S1070-G30Y, NCS S1060-G30Y, NCS S1040-G30Y

Als Materialien für die Außenwandflächen der Sockelgeschosse / Sockelzone sind zulässig:

Putz,

Sichtbeton,

Plattenwerkstoffe aus Holz oder Faserzement,

ortsüblicher Naturstein, z.B. Schiefer oder Basalt

Materialien sind nicht-glänzend zu wählen.

Die Außenwandflächen der Vollgeschosse sind als Putzfassaden in weiß auszuführen. Zulässig sind RAL 9003 und RAL 9016.

Andere Oberflächengestaltungen sind in einem Anteil von max. 20 % der jeweiligen Außenwandfläche zulässig. Für die Gestaltung dieser untergeordneten Außenwandflächen sind nur Materialien der o.g. Liste und Farben der o.g. Liste zulässig.

In dem Baufeld 14 (ehemalige Kapelle) sind nur Lochfassaden mit einem Außenwandanteil von mind. 50% je Außenwandfläche zulässig.

- Fenster und Türen

Fensterrahmen sind in nur in Grautönen RAL 7035 – 7043, RAL 7015 - 7021 zu gestalten.

Türen in Außenwandflächen von Vollgeschossen sind in Grautönen RAL 7035 – 7043, RAL 7015 - 7021 zu gestalten.

Als Farben für Türen und Tore in Sockelgeschossen / Sockelzonen sind zulässig;

Rottöne: RAL 3001, 3003, 3004, 3013

Gelbtöne: RAL 1003, 1018, 1023, 1033

Blautöne: RAL 5002, 5003, 5005, 5010, 5017

Grautöne: RAL. 7015 – 7021, 7035 – 7043

2. GARAGEN , CARPORTS

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) innerhalb der Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind nur extensiv begrünte Dächer zulässig. Garagen- und Carportanlagen, die mehr als einen Stellplatz umfassen, sind einheitlich zu gestalten. Die Tragkonstruktion der Carports ist nur als Metallkonstruktion zulässig.

3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen im Sondergebiet sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

4. EINFRIEDUNGEN

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 gilt:

Gegen öffentliche Straßen und Wege sind keine Einfriedungen zugelassen. Sonstige Einfriedungen sind ausschließlich in Gestalt von Hecken zulässig. Zu verwenden sind Laubgehölze der Gehölzliste der Stadt Hennef (s. Anhang). Nadelgehölze sind zur Einfassung der Grundstücke nicht zulässig.

Bei angebauten Grundstücksgrenzen ist ein Sicht- und Hörschutz in Form einer Hecke oder Mauer bis zu 2,00 m Höhe, senkrecht gemessen von Oberkante Belag der niedrigeren Terrasse, und 2,50 m Länge ab zugehöriger Gebäudeaußenkante zulässig. Als Ausnahme sind im Baufeld 13 Längen von 5,0 m zulässig.

Im Wendebereich der Wohnstraßen 1 - 4 sind in einem Streifen von 0,80 m gemessen senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie nur Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 0,20 m zulässig.

5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Zur Einfügung von Gebäuden und Terrassenflächen in das hängige Gelände sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 1,0 m über oder unter gewachsenem Gelände zulässig.

Die Verwendung von bepflanzbaren Böschungssteinen ist nicht zulässig.

6. ABSTELLFLÄCHEN FÜR MÜLLBEHÄLTER U. FAHRRÄDER

Standplätze für bewegliche Müllbehälter und Fahrräder sind im Gebäude unterzubringen oder durch Bepflanzung oder Verkleidung gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen. Letzteres gilt auch für Standplätze, die im Plan nicht festgesetzt sind.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. GRUNDWASSERSCHUTZ

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist die Untere Wasserbehörde einzuschalten.

2. BODENSCHUTZ/ALTLASTEN

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Beim Umgang mit dem Schutzgut Boden sind die einschlägigen Richtlinien des Ministeriums für Umwelt Nordrhein-Westfalen zu beachten. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4 wird hingewiesen.

3. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Südlich der Schulstraße – im äußersten Norden des B-Planes kann bei Erdarbeiten mit der Aufdeckung von Resten der mittelalterlichen/frühneuzeitlichen Bebauung des historischen Ortskerns Geistingen gerechnet werden. Bisher wurde keine Bestandserhebung durchgeführt, so dass eine mögliche Betroffenheit von Kulturgütern nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Werden innerhalb des Plangebiets denkmalgeschützte Bodenfunde angetroffen, ist unverzüglich die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW §§ 15 und 16 wird hingewiesen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME KULTURDENKMAL

Die bauliche Anlage des Abtshofes (Schulstraße 40) als zweiflügelige Hofanlage des ehemaligen Hofgutes von Schloß Allner ist als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Nordrhein-Westfälisches Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste eingetragen. Ein Verfahren zur Unterschutzstellung der westlich angrenzenden Obstbaumwiese wurde eingeleitet.

5. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

Die zur Herstellung der Randeinfassung erforderlichen Rückenstützen dürfen bis zu einer Tiefe von max. 0,25 m gemessen senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden Grundstücken liegen.

6. VERSORGUNG ÜBER PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

Die privaten Verkehrsflächen erschließen Grundstücke, die nicht direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden sind; die gesamte Ver- und Entsorgung ist in den privaten Verkehrsflächen zu führen.

7. FLUGLÄRM

Der Planbereich liegt unter der Anfluggrundlinie des Verkehrsflughafens Köln/Bonn. Es wird empfohlen, dass für die neu zu errichtende Wohnbebauung zum Schutz vor schädlichen Um-

welteinwirkungen, hier Fluglärm, im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, insbesondere in den zu Schlafzwecken genutzten Räumen, Vorkehrungen zur Vermeidung solcher Einwirkungen, hier: Schallschutzfenster und/oder andere passive Schallschutzmaßnahmen vorsorglich zu treffen sind.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Im Vorfeld der Aufstellung des Landschaftsplanes Nr. 9 ist am 11.09.2006 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Köln Nr. 37 (Herausgeber: Regierungsbezirk Köln, S. 303-307, 186. Jahrgang) die Ordnungsbehördliche Verordnung über „Landschaftsschutzgebiete in der Stadt Hennef im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 31.08.2006 veröffentlicht worden. Danach grenzt das Plangebiet westlich an ein Landschaftsschutzgebiet an. Südlich reicht das Plangebiet in den Randbereich des Landschaftsschutzgebietes hinein (Grenzverlauf in Höhe der oberen Böschungskante südlich des vorhandenen Sportplatzes). Die Abgrenzung ist im Plan auf der Grundlage der vorliegenden Karte (M 1: 5000, siehe Umweltbericht mit Landschaftspflegerschem Begleitplan) dargestellt.

9. VEGETATIONSBESTAND

Während der Baumaßnahmen sind in jeder Phase die zu erhaltenden Vegetationsbestände, insbesondere Einzelbäume, gemäß DIN 18920 vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Für die Beseitigung erhaltenswerten Baumbestandes, dessen Anpflanzung mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde (geschützter Landschaftsbestandteil nach § 47 Landschaftsgesetz) ist eine Befreiung zu beantragen.

10. PFLEGE DER VERBLIEBENEN GRÜNBESTÄNDE

Die Pflege der verbleibenden Grünflächen, die nicht einer baulichen Umwandlung zugeführt werden, ist so zugestalten, dass der parkartige Charakter der Flächen sowie die naturschutzfachliche Bedeutung erhalten bleibt.

11. ZEITLICHER ABLAUF DER PFLANZMASSNAHMEN

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflegemaßnahmen der Bestände außerhalb der eigentlichen Bauflächen haben über den Jahresablauf fortlaufend fach- und sachgerecht zu erfolgen. Die Maßnahmen auf den ausgewiesenen Ausgleichsflächen südlich im Plangebiet sind spätestens parallel mit Beginn der Baumaßnahmen (Aufnahme der Sanierungsarbeiten) auf den vorgesehenen Flächen durchzuführen.

12. LEITUNGSSCHUTZ

Bei einer Bepflanzung im Bebauungsplangebiet ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, s. Abschnitt 3, zu beachten.

13. ENTWÄSSERUNG DES GEBIETES

Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser erfolgt im Trennsystem.

14. GELÄNDEVERHÄLTNISSE

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird auf die Überflutungsgefahr durch abfließendes Oberflächenwasser bei Neubauten am Hangfuß hingewiesen. Bei Starkregen kann es zum Austritt von Sickerwasser, Hangdruckwasser bzw. oberflächlich abfließendem Wasser kommen. Das städtebauliche Konzept einschließlich Lage der Verkehrsflächen ist so gestaltet, dass das Regenwasser auch bei Starkregen auf dem jeweiligen Grundstück abgeführt werden kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen entsprechende Spielräume für die Anordnung von baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück zu. Vom jeweiligen Architekten bzw. Planer von Außenanlagen ist sicherzustellen, dass Probleme durch abfließendes Oberflächenwasser in Hangbereichen nicht zu Schäden an Gebäuden führen können.

D. ANHANG

Pflanzenliste laut Gehölztabelle der Stadt Hennef (Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen – Stadt Hennef, Umweltamt, 09.04.2003)

Bäume

- a) hohe Bäume
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Quercus petraea (Flaumeiche)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
 - Prunus avium (Vogelkirsche, Wildkirsche)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
- b) mittelhohe Bäume
 - Alnus glutinosa (Schwarzerle)
 - Salix alba (Silberweide)
 - Betula pendula (Sandbirke)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Acer cernpestre (Feldahorn)
 - Malus sylvestris (Wildapfel)
 - Prunus padus (Traubenkirsche)
 - Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
 - Ulmus glabra (Feld-Ulme)
 - Ulmus glabra (Berg-Ulme)
- c) Obstgehölze
 - Bäume:
 - Prunus avium (Süßkirsche)
 - Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)
 - Prunus cerasus (Sauerkirsche)
 - Pyrus communis (Birne)
 - Malus domestica (Apfel)
 - Sorbus domestica (Speierling)
 - Juglans regia (Walnuß)

2. 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 fruticosus (Brombeere)

3. Schnitthecken

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

4. Für Hausbegrünung geeignete Pflanzen

Clematis vitalba (Waldrebe)
 Vitis vinifera (Weinrebe)
 Parthenocissus tricuspidata (Dreilappiger Wilder Wein)
 Parthenocissus quinquefolia (Fünfblättriger Wilder Wein)
 Hedera helix (Efeu)
 Lonicera caprifolium (Wohlrichendes Geißblatt)
 Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
 Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 Euonymus fortunei (kriechender Spindelstrauch)
 Rosa spinosa (Kletterrose)
 Rubus hennrii (Kletterbrombeere)
 Actinidia arguta (Strahlengriffel)
 Aristolochia macrophylla (Pfeifenweide)
 Polyganum aubertii (Schlangenknoterich)
 Wisteria sinensis (Glyzinie)

5. Alte, bewährte Obstsorten**Apfel:**

Rheinischer Krummstiel	vor 1800
Rheinischer Bohnapfel	vor 1700
Rheinischer Winterrambur	vor 1800
Rheinische Schafsnase	vor 1800
Roter Bellefleur	vor 1700
Goldparmäne	vor 1800
Rote Sternrenette	vor 1800
Blenheimer Goldrenette	um 1820
Schöner aus Nordhausen	um 1830
Luxemburger Renette	um 1840
Jacob Lebel	1849
Kaiser Wilhelm	1864
Geheimrat Dr. Oldenburg	um 1890
Roter Boskoop	um 1900

Birnen:

Gute Graue	vor 1800
Gellerts Butterbirne	um 1840
Köstliche aus Charneux	um 1810
Gute Luise	1788

Sonstige:

Hauszwetschge	vor 1700
Ersinger Frühzwetschge	
Wangenheims	
Frühzwetschge	um 1840
Große Grüne Renclode	um 1500
Gr. Schwarze	
Knorpelkirsche	um 1540
Hedelfinger Riesenkirsche	um 1840

Plangrundlage

Vermessungsplan vom Vermessungsbüro Schmidt, 53859 Niederkassel-Mondorf, angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und örtlicher Aufnahmen vom Dezember 2006

Planverfasser

Planwerk4d

Stadtplaner und Architekten, Stuttgart

Ganghofer Str. 33, 70192 Stuttgart

vertreten durch Herrn Prof.Dr.-Ing. J.Alexander Schmidt

mit

ORplan

Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung, Städtebau und Architektur, Stuttgart

Rotenbergstr. 20, 70190 Stuttgart

vertreten durch Frau Dipl.-Ing. Dietrun Locher

Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag

Ing.-Büro Garten- und Landschaftsplanung

INGRID RIETMANN

Siegburger Str. 243a, 53639 Königswinter

Unter Einarbeitung von Fachgutachten:

Verkehrsgutachten Hennef – Abtshof

Planerbüro Südstadt

Breite Str. 161 – 167, 50667 Köln

Mai 2007

Schalltechnisches Immissionsgutachten

ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz

Tuchplatz 11, 88499 Riedlingen

Juli 2007

Faunistische Untersuchung zum Projekt Bebauungsplan Nr. 01.33 „Abtshof“ /

Geistinger Park, Stadt Hennef

Oktober 2007

Planungsgemeinschaft freiberuflicher Ökologen

Im Tal 9, 53940 Hellental

Erschließung Geistinger Park

Vorplanung Straßen- und Kanalbau

Ing.- und Vermessungsbüro Brechtefeld & Nafe GmbH

Freiheitstrasse 189, 42853 Remscheid

Juni 2007

Untersuchung zur Durchführbarkeit der dezentralen Versickerung von

Niederschlagswasser auf dem Gelände des ehemaligen Landesjugendheims

Abtshof in Hennef Geistingen

Baugrundlabor Batke GmbH

Kaufmannstraße 81a, 53115 Bonn

September 1997