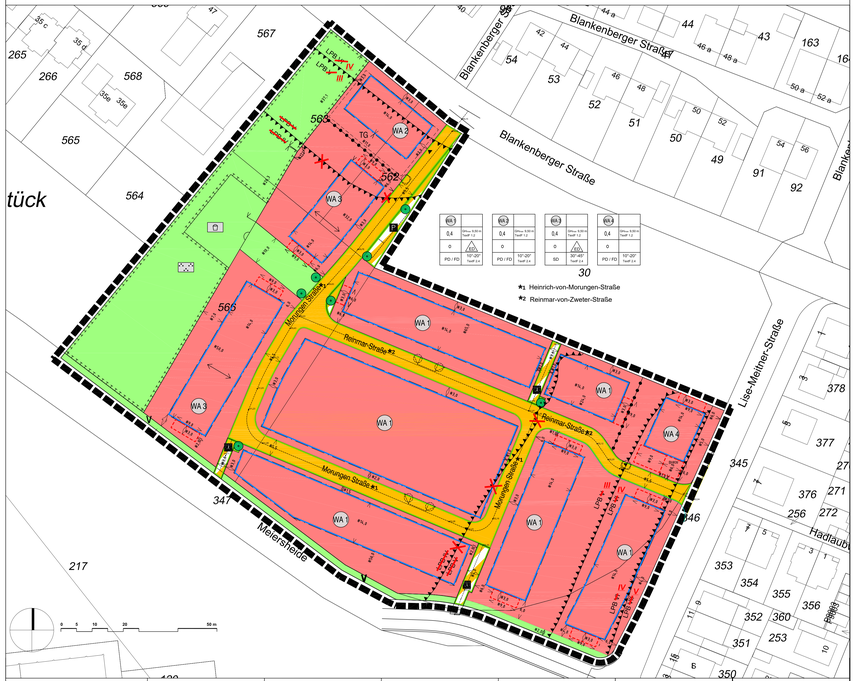
STADT HENNEF
Bebauungsplan Nr. 01.52 Teil A "Blankenberger Straße / Lise-Meitner-Straße"



*1 Heinrich-von-Morungen-Straße
*2 Reinmar-von-Zweter-Straße

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.12.1990 (GVBl. S. 225), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 21.11.2017 (GVBl. S. 484)

Gesetz über die Landesentwicklung und Entwicklung (LEPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2013 (GVBl. I S. 554), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. I S. 1148)

Verordnung über die baulichen Anlagen und Bauräume (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnungsrecht (NRW) vom 22.12.2006 (GVBl. S. 523), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 1162)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) vom 15.12.2016 (GVBl. S. 1064), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.06.2017 (GVBl. S. 625)

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG) vom 21.07.2000 (GVBl. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GVBl. NRW. S. 185)

Landwirtschaftskammergesetz Nordrhein-Westfalen (LKG) vom 24.06.1969 (GV.NRW. S. 426), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV.NRW. S. 559)

Dieser Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes einzuhalten, soweit im Bebauungsplan keine Ausnahmen vorgesehen sind.

GESETZLICHE ENDSTUFENTEXT

Es wird beschlossen, dass die Darstellung mit dem schriftlichen Legenden-Bebauungsplan-Entwurf und der Festsetzung der städtebaulichen Planung gemeinsam entsprechend

Hennef, den 02.10.2017 gez. B. Ales

Bürgermeister

Siegel

Sind zwei oder mehrere unterschriftliche Ersetzungen vorhandener Zeichen und eine mögliche Ersetzung durch Zeichen, die nicht in der Zeichenliste der Festsetzungsschriftliche Übersichtlich in einer Linie zusammen.

Hennef, den 10.10.2017

gez. K. Pipke

Der Bürgermeister

Siegel

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 10.03.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 01.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Hennef, den 10.10.2017

gez. K. Pipke

Der Bürgermeister

Siegel

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 31.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hennef, den 30.10.2017

gez. K. Pipke

Der Bürgermeister

Siegel

ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGNAHME

Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß Beschluss Nr. 9 (1) BauGB sind in Nr. 1.2 BauGB.

Hennef, den

Der Bürgermeister

Siegel

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen hat gem. § 3 (2) BauGB mit der Begründung und den wesentlichen Stellungnahmen entsprechend § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.07.2017 bis 10.08.2016 zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen.

Hennef, den 10.10.2017

gez. K. Pipke

Der Bürgermeister

Siegel

ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGNAHME

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB mit der Begründung und den wesentlichen Stellungnahmen entsprechend § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.07.2017 bis 10.08.2016 zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen.

Hennef, den 08.10.2016

gez. K. Pipke

Der Bürgermeister

Siegel

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 4a (3) BauGB mit der Begründung und den wesentlichen Stellungnahmen entsprechend § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.07.2017 bis 10.08.2016 zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen.

Hennef, den 10.10.2017

gez. K. Pipke

Der Bürgermeister

Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hennef hat am 09.10.17 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB sowie § 132 NW als Satzung beschlossen.

Hennef, den 30.10.2017

gez. K. Pipke

Der Bürgermeister

Siegel

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 10.10.2017 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft.

Hennef, den 19.10.2017

gez. K. Pipke

Der Bürgermeister

Siegel

Hennef, den

Der Bürgermeister

Siegel

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundlichen und den darauf verzeichneten Vermessungen überein.

Hennef, den 11.01.07

gez. G.Wittmer

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 § 1 bis 15 Abs.1 des Baugesetzbuches -BauGB- ; §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- GA – Grundflächenzahl
- Ortstyp S,O,U – Maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

- 10°-20° – Zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- FD/ED/SD – Nur Pult- und Flachdächer zulässig/ nur Satteldächer zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

Gebäudeform (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Parkanlage
- Spielplatz
- Verkehrsgrün
- öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Wald(erhalt) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- Anpflanzen Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- TG – Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen
- BWSW – Gemarkungsfläche für die Errichtung eines Blockheizkraftwerk
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbindungen für bestimmte Anlagen und Einrichtungen sowie sonstige sich aus dem Bundesimmissionsgesetz ergebende Beschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LPB IV – Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
- 62,54 – Straßenquerschnitte
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirtrichtung (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	maximale Gebäudehöhe mit Bezug zu bestä. Festsetzungen
Bauweise	Haustyp
Dachform	Dachneigung mit Bezug zu bestä. Festsetzungen

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) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.1.2 Gemäß § 17 (2) BauNVO kann dann die nach § 19 (4) BauNVO zu ermittelnde Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,8 betragen, wenn die Tiefgarage mit einer Substrathöhe von mindestens 50 cm überdeckt wird.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO

1.2.1 Es werden Gebäudehöhen (GH) als Maximalhöhen festgesetzt.
- bei Satteldächern und zweiseitig geneigten Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.
- bei einseitig geneigten Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der höheren Dachkante (Firsthöhe).
- bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Höhe Oberkante Attika.

1.2.2 Abweichend zu der im Plan festgesetzten Gebäudehöhe, wird für Gebäude mit Flachdach die Gebäudehöhe auf 7,0 m festgesetzt. Oberhalb dieser Höhe darf bis zur maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss gem. § 2 (5) BauO NRW) nur dann errichtet werden, wenn es allseits mindestens 1 m von der Aussenkante des darunter liegenden Geschosses zurückspringt.
Dieses Staffelgeschoss darf auch ein Pultdach haben. Untergeordnete Bauteile, sowie Treppenhäuser und Aufzüge müssen diesen abweichend nicht zurückspringen.

1.2.3 Für Gebäude mit einseitig geneigtem Pultdach (mit 10° bis 20° Dachneigung) gilt abweichend zu der im Plan festgesetzten Gebäudehöhe eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 8,0 m.

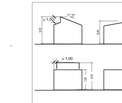
1.2.4 Untere Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung ist die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FFOK EG), die darf nicht überschritten werden.

Streichung gem. Beschluss des Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung von 19.06.2018

Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der FFOK EG ist die Höhe der Schallgeschossdecken, der Bezugspunkt ist die Schnittkante der Verlängerung der Oberkante Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich von- und zurückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist die zugewandte Straße/Verkehrsfläche die vorhandene Blankenberger Straße. Bandbreite von Höhe WA 1 und WA 2 ist die vorhandene Blankenberger Straße. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 ist die zugewandte Straße/Verkehrsfläche die Lise-Meitner-Straße. Bandbreite von Höhe WA 3 und WA 4 ist die Lise-Meitner-Straße. Hierfür gelten folgende Festsetzungen:

1.2.5 Die maximale Firsthöhe darf ausnahmsweise um bis zu 0,50 m durch den besonderen Dachaufbau bei Passivhäusern oder Solarenergieanlagen überschritten werden.

1.2.6 Die Sockelhöhe FFOK EG darf bis zu 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.



Skizze zu Höhenfestsetzungen in Abhängigkeit von der Dachform
Textliche Festsetzungen 1.2

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

1.3.1 Garagen / Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.3.2 Ausserhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² zulässig.

1.3.3 Auf straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen - im sog. Vorgarten - sind abweichend von Ziffer 1.3.2 bei Vorgartentiefen von bis zu 3 m als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Abfall und Wertstoffe, d.gl. 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 Hauptgebäudeeingänge der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

1.3.4 Bei straßenseitig nicht überbaubaren Flächen, die zum Hausgarten gehören, sind abweichend von Ziffer 1.3.2 bei Gartentiefen von bis zu 3 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 Hausgarten gilt der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Terrassen bzw. Wohnseite der Häuser.

1.3.5 Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen überschreiten, jedoch maximal bis zu 2,0 m.

1.3.6 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

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

1.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 ist je Wohngebäude, bei Doppelhäusern je Haushälfte, bei Hausgruppen je Einzelhaus maximal zwei eigenständige Wohnungen zulässig.

1.5 Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

1.5.1 Die öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebietes wird als Parkanlage und Spielfläche festgesetzt. Sie ist mit Arten der Liste „Zusammensetzung von geeigneten Gehölzen" zu bepflanzen.

1.5.2 Die öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes wird als Verkehrsgrün festgesetzt. Grundstückszufahrten über diese Fläche sind nicht zulässig.

1.5.3 Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.6.1 Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen und die Räumung der Baufläche außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 01. Oktober bis 31. Januar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze durch keine aktuellen Brüten von Vogelarten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorabkontrolle durchzuführen.

1.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Lärmimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Sie sind nach den Grundsteuanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss das Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des angegebenen Lärmpegelbereiches (römische Zahlen) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen. Im Baugenehmigungsverfahren kann bei Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 07/2016).

Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche ist bis v' gelten die nachfolgenden aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) tagsüber	Raumarten			
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume und Gästezimmer	Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnlichen Nutzungen	Büroräume	
		erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB			
II	61–65	30	30	30	
III	66–70	30	30	30	
IV	71–75	35	40	40	
V	76–80	40	45	45	
VI	>80	*	*	*	

* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.
** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind im Einzelfall bei Nachweis der tatsächlich geringeren Anforderungen als die jeweiligen Beträge möglich.

1.7.2 Schlafräume, die nachts einem Außenlärmpegel von mehr als 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

1.7.3 Ab dem LPB IV sind Schlafräume zwingend mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

1.8 Textliche Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a

1.8.1 Auf den Pflanzgrundstücken der WA-Flächen ist je ein Laubbaum aus der Liste „Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen" zu pflanzen.

1.8.2 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen

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

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

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

1.10.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:

A 1: Begrünung der privaten Grundstücksflächen (innerhalb des Geltungsbereiches)
Die Anlage von Hausgartenflächte mit den „traditionellen Gestaltungselementen" wie z. B. Rasenflächen, Einzelbaumpflanzungen, Hecken, Sträucherbuchsbaumbuchsen etc. trägt zur Teilkompensation von Eingriffswirkungen bei (Boden, Biotop- und Lebensraumfunktion, Landschaftsbild). Diese Maßnahme erfüllt allgemeine ökologische Funktionen im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts und führt zur teilweisen Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbildes. Des Weiteren wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen je ein Laubbaum aus der den textlichen Festsetzung beigefügten Auswahlliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist. Die Anlage der Hausgartenflächte wird im Rahmen der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich mit einem entsprechenden ökologischen Wert angesetzt.

A 2: Begrünung des Spielplatzes (innerhalb des Geltungsbereiches)
Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche „Parkanlage, Spielplatz" festgesetzte Fläche ist, abgesehen von Geh- und Spielflächen als Vegetationsfläche zu gestalten.

A 3: Anpflanzen von Landschaftsrasen (innerhalb des Geltungsbereiches)
Die im südlichen Bereich begrünten Verkehrsflächen sind mit Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern, RSM 7.1.2 zu begrünen, sodass sich eine artenarme, artenarme Rasen- und Krautflur entwickelt. Zudem sind die im Bereich der öffentlichen Grünfläche nicht mit Sträuchern oder Gehölzen bestockten Flächen mit Landschaftsrasen anzusäen.

Saatgut: Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern, RSM 7.1.2; 20 g/m²

A 4: Pflanzung von Baumgruppen (innerhalb des Geltungsbereiches)
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind zwei Baumgruppen zu pflanzen. Diese Maßnahme erfüllt allgemeine ökologische Funktionen im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts und führt zur teilweisen Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbildes. Die Pflanzung von Baumgruppen wird im Rahmen der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich mit einem entsprechenden ökologischen Wert angesetzt.

Ebenso sind in den Bereich der Verkehrsflächen Einzelbäume zu pflanzen. Diese werden bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Bäume 1. Ordnung:
Stiel-Eiche (Quercus robur), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Wald-Kiefer (Pinus sylvestris)

Pflanzgröße:
3xv, StU 18-20 cm

Pflege:
Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Einsatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege

A 5: Pflanzung von Gebüschen (innerhalb des Geltungsbereiches)
Innerhalb der Grünfläche sind Gebüsche zu pflanzen. Aufgrund der Nähe zum Spielplatz ist auf Sträucher mit Dornen und giftige Pflanzen zu verzichten. Diese Maßnahme erfüllt allgemeine ökologische Funktionen im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts und führt zur teilweisen Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbildes. Die Pflanzung von Sträuchern wird im Rahmen der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich mit einem entsprechenden ökologischen Wert angesetzt.

Es sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung:
Eberesche, Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris)

Sträucher:
Hasselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Salˀ-Weide (Salix caprea)

Pflanzgröße / Pflanzverhältnis:
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Anteil ca. 10 %
Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

Pflanzabstand:
1,00 x 2,00 m, Dreiecksverband

Pflege:
Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Einsatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege

A 6: Ansaat von Schottersaaten (innerhalb des Geltungsbereiches)
Angrenzend an den Fußweg im Plangebiet ist ein jeweils etwa 3 m breiter Streifen mit Schottersaaten einzusäen.

Saatgut: Landschaftsrasen - Trockenlagen mit Kräutern, RSM 7.2.2; 20 g/m²

1.10.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:

Auf dem Grundstück Stadt Hennef, Gemarkung Lauthausen, Flur 1, Flurstück 49 (tw.) ist auf einer Fläche von ca. 7.077 m² vorgesehen, das brachliegende, intensiv genutzte Grünland sowie einen Fichtenforst im Dickungsstadium zu extensiv genutztem Feuchtgrünland umzuwandeln. Ziel ist dabei die Wiederaufnahme der Bewirtschaftung und langfristige Sicherstellung der Nutzung durch eine Beweidung mit Ziegen und/oder Schafen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

2.1 Freiflächen

2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten- oder Stellplatzflächen - gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und gem. 2.2 einzugrünen. Nadelgehölzschnitzer zur Grundstücksabgrenzung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gesamtbestandes nicht übersteigen.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung von Vorgärten nur max. 1,00 m hohe Laubholzhecken gemäß der Auswahlliste im Anhang auch mit innen liegenden Zäunen zulässig.

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

2.2.2 Bei straßenseitig nicht überbaubaren Flächen, die zum Hausgarten gehören, sind abweichend von Ziffer 2.2.1 als Einfriedung von Hausgärten zu öffentlichen Flächen bis 1,80 m hoch als Laubholzhecken gem. der Auswahlliste im Anhang auch mit innen liegenden Zäunen zulässig.

2.2.3 Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

2.3 Böschungen

2.3.1 Zur Böschungssicherung, Böschungsverbau und Gestaltung von Geländesprüngen sind lediglich bewachsene Erdabdeckungen ggf. mit Holzbewehrungen, Natursteinmauern und Gabionen (Drahtgeflechtkörbe) zulässig.

2.4 Dächer

2.4.1 In den mit WA 1 gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer mit 35° - 45° Dachneigung zulässig.

2.4.2 In den mit WA 3 gekennzeichneten Gebieten sind die Satteldächer gleichseitig anzuordnen. Bei Doppelhäusern gilt dies je Haushälfte;

2.4.3 In den mit WA 1, WA 2 und WA 4 gekennzeichneten Gebieten sind nur Flachdächer und Pultdächer mit 10°–20° Dachneigung zulässig.

2.4.4 Bei einseitig geneigten Pultdächern ist die Lage der Traufe zwingend zu der dem Grundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche hin festgelegt.

2.4.5 Bei zweiseitig geneigten Pultdächern müssen die Dachflächen gegeneinander geneigt und in der Höhe versetzt sein. Dabei muss der sichtbare Wandteil zwischen Oberkante Dachhaut des unteren Daches und der Unterkante Dachhaut des oberen Daches mindestens 1m betragen.

2.4.6 Bei geneigten Dächern sind, wenn die Dachflächen nicht begrünt sind, nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen zulässig:
Schwarztöne: 7016, 7021, 7024, 7043, 7046, 7015, 7021, 7024
Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024
Brauntöne (dunkelbraun und braunrot): 8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun).

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebene Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dächern, sowie geschlossene Farbgruppen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Bei Dachneigungen bis 20° sind Dacheindeckungen als nicht reflektierende Metallbindeckungen zulässig. Flächdächer sind extensiv zu begrünen oder zu bekiesen.

2.4.7 Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzuseetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. (§§ 15 und 16 DSchG).

3.2 Baugrund

Auf Grund unterschiedlicher Bodenverhältnisse wird auf das "Baugrundmerkblatt zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Hennef-Ost", Baugrundlabor Batke GmbH, Bonn, März 1997, hingewiesen.

Für einfach unterkellerte Gebäude werden - vorbehaltlich der Prüfung im Einzelfall - Maßnahmen zum Schutz vor Druckwasser empfohlen.

3.3 Energieversorgung

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

3.4 Ab- und Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beseitigen.

3.5 Freilandgas

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

3.6 Oberboden

Der humose Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder eingebaut werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

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

Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallendes bauschuttfreiliges oder organikfreiliches auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzugeben. Dazu ist die erforderliche Genehmigung 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 Technischen Umweltschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen in Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

3.7 Fluglärm

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn kommt es zu regelmäßigen Beiläufigungen durch Flugläm, deren negative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden können (hier: Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen).

3.8 Kampfmittel

Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommnissen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Umfeld sind jedoch Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel vorhanden. Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sind eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird verwiesen (www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/Merkblatt.pdf).

3.9 Nahwärmekonzept

Der gesamte Wohnquartier wird über ein neu zu errichtendes Nahwärmenetz zentral mit Wärme versorgt. Zu diesem Zweck wird eine separate Wärmeversorgungsanlage in einem eigens für diesen Zweck zu errichtenden Heizzentrale erstellt. Die Wärmeversorgungsanlage besteht aus einem Gas-Brennwertkessel und einer KWK-Anlage (Kraft-Wärmekopplung).
Hilfsgenerum wird eine Verpflichtung zum Anschluss an diese Anlage aufgenommen.

3.10 Lagebezugssystem

Das Lagebezugssystem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfolgte im Koordinatensystem Gauß-Krü