

# Außenbereichssatzung AS 07.4 Hennef (Sieg) - Niederhalberg



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteils Hennef (Sieg) - Niederhalberg in der Gemarkung Lauthausen, Flur 3, die Flurstücke 987, 988, 952, 97, 94b, 98b, 479, 480, 481, 99, 100, 101, 102b, 563, 334, 965, 966, 831, 605b, 606b, 715, 716, 967 b, 370 b, und 903 b, werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlich 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 planungrechtliche 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 Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen, bis zu einer Grundfläche von maximal 150 m<sup>2</sup>, sofern eine zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Satzung gültige Baugenehmigung für Wohnnutzung nicht eine größere Grundfläche zulässt. Garagen bleiben dabei unberücksichtigt.

Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 700 m<sup>2</sup> besitzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf 25,00 m Tiefe mit einem Abstand von 2,00 m ab der Straßenseite zugeordneten Grundstücksgrenze festgesetzt (Vorderbreite). Die Bauausführung darf auch nicht durch geringfügige Bauteile überschritten werden. Die maximale Wohnfläche von Gebäuden mit einer Wohnfläche ist auf 160 m<sup>2</sup>, von Gebäuden mit 2 Wohnheiten auf 250 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

### Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 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 tieferer Geländepunkt des natürlichen Geländes (ursprünglich vor Baubeginn unverändertes gewachsenes Gelände) bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

Die Firsthöhe als Maximalhöhe ist als lotrechtes Maß zu messen zwischen Oberkante tieferer Geländepunkt des natürlichen Geländes und Oberkante des Daches (obere Dachbegrenzungsanteile).

Ausnahmsweise dürfen besondere Dachaufbauten wie Anlagen der Gebäudetechnik sowie Anlagen für die Nutzung der Solarenergie die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

### § 4 Natur und Landschaft

Für künftige Bauvorhaben muss auch weiterhin die Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises 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. Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück abzubilden. Für Bauvorhaben ist eine gutachterliche Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, die mit der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen ist.

Die Zahl der zulässigen Wohnheiten ist auf 2 Wohnheiten 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 Neubaubau verbindlich. Darüber hinaus sind in Einzelfällen bei der Umsetzung/Nachnutzung oder Ersatz von Bestandsgebäuden, die vor In-Kraft-Treten der Satzung errichtet wurden, Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich.

Die Festsetzungen nach § 3 sind bei einer Neubaubau verbindlich. Darüber hinaus sind in Einzelfällen bei der Umsetzung/Nachnutzung oder Ersatz von Bestandsgebäuden, die vor In-Kraft-Treten der Satzung errichtet wurden, Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich.

Die Festsetzungen nach § 3 sind bei einer Neubaubau verbindlich. Darüber hinaus sind in Einzelfällen bei der Umsetzung/Nachnutzung oder Ersatz von Bestandsgebäuden, die vor In-Kraft-Treten der Satzung errichtet wurden, Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich.

Die Festsetzungen nach § 3 sind bei einer Neubaubau verbindlich. Darüber hinaus sind in Einzelfällen bei der Umsetzung/Nachnutzung oder Ersatz von Bestandsgebäuden, die vor In-Kraft-Treten der Satzung errichtet wurden, Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich.

Die Festsetzungen nach § 3 sind bei einer Neubaubau verbindlich. Darüber hinaus sind in Einzelfällen bei der Umsetzung/Nachnutzung oder Ersatz von Bestandsgebäuden, die vor In-Kraft-Treten der Satzung errichtet wurden, Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich.

Die Festsetzungen nach § 3 sind bei einer Neubaubau verbindlich. Darüber hinaus sind in Einzelfällen bei der Umsetzung/Nachnutzung oder Ersatz von Bestandsgebäuden, die vor In-Kraft-Treten der Satzung errichtet wurden, Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich.

Die Festsetzungen nach § 3 sind bei einer Neubaubau verbindlich. Darüber hinaus sind in Einzelfällen bei der Umsetzung/Nachnutzung oder Ersatz von Bestandsgebäuden, die vor In-Kraft-Treten der Satzung errichtet wurden, Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich.

Die Festsetzungen nach § 3 sind bei einer Neubaubau verbindlich. Darüber hinaus sind in Einzelfällen bei der Umsetzung/Nachnutzung oder Ersatz von Bestandsgebäuden, die vor In-Kraft-Treten der Satzung errichtet wurden, Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich.

### § 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 begründen sind.

#### Dacheindeckung

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen in den nachgerannten Farbtonen gem. RAL - Farbkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017 Grautöne: 7043, 7028, 7016, 7021, 7024 Brauntöne: 8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun)

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancen in Anlehnung an die angegebenen Farbtonen möglich.

Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen sowie gemischte Farbgruppen. Ausgenommen sind Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

#### Freiflächen

Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke 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 auf den Grundstücken flächendeckend eine standortgerechte Begrünung zu erfolgen. Die Begrünung ist auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen und die Wasser aufnahmefähigkeit des Bodens ist auf Dauer zu erhalten.

### § 6 Hauptversorgungsleitungen

gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Lage der unterirdischen Hauptversorgungsleitung DN300 für Trinkwasser einschließlich des 6 m breiten Schutzstreifens ist im Plan gekennzeichnet. Vor Durchführung von Tiefarbeiten im Bereich des Schutzstreifens ist eine Abstimmung mit dem Wasserleitungsversand erforderlich.

### § 7 Hinweise

**Entsorgung von Bodenmaterial**  
Im Rahmen der Baumaßnahmen der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. Bodenauflagerungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzufahrenden Bodenmaterials sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Entsorgungsanlage 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 (§ 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen. Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

**Fluglärm**  
Bedingt durch die über das Gebiet verlaufende Flugroute des Flughafens Köln / Bonn muss - entsprechend dem Nutzungsgrad dieser Route - sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauliche vorzulegende passive Schutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rolllädenkästen sowie den Einbau von Schalldämmfenstern, vermindern.

**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 Erdbohrmaschinen eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches in Bezug auf Veränderungen (Verfärbungen, Homogenität) erfolgen sollte. Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelräumdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

**Schmutz-Niederschlagswasserbeseitigung**  
Grundstücke, die neu bebaut werden, sind an die bestehende Misch- bzw. Trennkommunikation anzuschließen.

**Niederschlagswasser**  
Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 44 Landeswassergesetz (LWG). Es wird empfohlen, auf jedem einzelnen Baugrundstück das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zöleinen bzw. in einem Sammelbehälter mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zu sammeln und z.B. für Gartenbewässerung oder Brauchwasseranlagen zu nutzen. Sofern es ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist, kann das Niederschlagswasser versickern oder ortsnah ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Hierfür ist beim Amt für Gewässerschutz eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG NW zu beantragen.

Bei Starkregenereignissen kann es zu unregelmäßigem Abfluss aus den Flächen um das Plangebiet auf das Baugrundstück kommen. Einen Schutz vor diesem Wasser sind dem Bauherrn selbst. Geeignete Vorkehrungen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

**Kompensation**  
Kompensationen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück abzubilden. Für Bauvorhaben ist eine gutachterliche Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, die mit der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen ist.

**Bodendenkmäler**  
Bei Bodenergräben 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 geologisch alter Zeit) entdeckt werden. Im Bereich Niederhalberg ist das Bergbaufeld „Ehrenkreuz“ überliefert. Bei Entdeckungen sind die Behörden zu konsultieren. Gezielte Vorkehrungen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Grundstück zu betreten, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

**Altstätten**  
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.

**§ 8 Inkrafttreten**  
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. (Redaktionelle Änderungen nach der Offenlage sind kursiv gedruckt)

## LEGENDE

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch Hauptversorgungsleitung DN300 für Trinkwasser

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

(nachrichtlich übernommen vom Landschaftsplan Nr.9 Hennef (Sieg) - Uckerather Hochfläche)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

L Landschaftsschutzgebiet

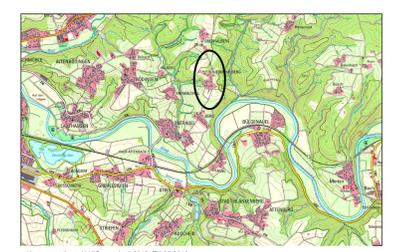
N Naturschutzgebiet

### Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

### Sonstige Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung AS 07.4 Hennef (Sieg) - Niederhalberg



Kartengrundlage ALUIS von April 2019, TK 25 2019  
Quellen: ADRFB 1 Stadt Hennef, Land NRW 2019  
Datenlieferant: Deutsches Referenzkoordinatensystem - Version 2.0 (www.govdata.de/dk-deb-3-0)

## Hennef

DER BÜRGERMEISTER

## AS 07.4 Hennef (Sieg) - Niederhalberg

RECHTSPLAN Datum: 13.12.2019

Ergänzendes Verfahren gem. §214 Abs. 4 BauGB Entwurfs Datum: 03.02.2021

Änderungen/Ergänzungen im Rahmen des Ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB sind kursiv unterstrichen gedruckt

Maßstab 1:1000

Entwurfsbearbeitung: Amt für Stadtplanung und -entwicklung Frankfurter Str. 97 53773 Hennef (Sieg)

Rechtsgrundlagen	EINLEITUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	ÄNDERUNG GEM. STELLUNGNAHMEN	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	AUSFERTIGUNG	INKRAFTTRETEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetzes vom 08.09.2020</li> <li>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)</li> <li>die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1027)</li> <li>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV NRW S. 218)</li> <li>Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1990 (GV NRW S. 220), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)</li> <li>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/GV NRW 2023), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV NRW S. 616)</li> </ul>	<p>Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz hat am 20.11.2018 gem. § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen, diesen Plan aufzustellen.</p> <p>Dieser Beschluss wurde am 28.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Hennef, den 06.12.2019</p>	<p>Der Entwurf der Satzung hat gem. § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 S.1 Nr.2 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 30.09.2019 bis 30.10.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Den Behörden u. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 S.1 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 26.09.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Hennef, den 06.12.2019</p>	<p>Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß Beschlussfassung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz vom.....</p> <p>Hennef, den .....</p>	<p>Der Entwurf der Satzung hat gem. § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 S.1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 214 Abs.4 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom ..... erneut öffentlich ausgelegen.</p> <p>Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 S.1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 214 Abs.4 BauGB mit Schreiben vom ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Hennef, den .....</p>	<p>Dieser Plan ist gem. § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 der Gemeindeordnung NRW vom Rat am 02.12.2019 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Hennef den 06.12.2019</p>	<p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der Satzung mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Satzung werden bekundet.</p> <p>Hennef, den 09.12.2019</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.</p> <p>Hennef, den .....</p>

Siegel	Der Bürgermeister						
--------	-------------------	--------	-------------------	--------	-------------------	--------	-------------------

Siegel	Der Bürgermeister						
--------	-------------------	--------	-------------------	--------	-------------------	--------	-------------------

Siegel	Der Bürgermeister						
--------	-------------------	--------	-------------------	--------	-------------------	--------	-------------------

Siegel	Der Bürgermeister						
--------	-------------------	--------	-------------------	--------	-------------------	--------	-------------------

Siegel	Der Bürgermeister						
--------	-------------------	--------	-------------------	--------	-------------------	--------	-------------------

Siegel	Der Bürgermeister						
--------	-------------------	--------	-------------------	--------	-------------------	--------	-------------------

Siegel	Der Bürgermeister						
--------	-------------------	--------	-------------------	--------	-------------------	--------	-------------------

Siegel	Der Bürgermeister						
--------	-------------------	--------	-------------------	--------	-------------------	--------	-------------------

Siegel	Der Bürgermeister						
--------	-------------------	--------	-------------------	--------	-------------------	--------	-------------------