

STADT HENNEF (SIEG)

**Bebauungsplan Nr. 16.7
- Hennef (Sieg) – Happerschoß – Süd -**

**Textliche Festsetzungen
Rechtsplan**

Stand:10.September 2009

**Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung**

**Heinz Hennes - Architekt - Stadtplaner
Ingerer Straße 2 53797 Lohmar**

Textliche Festsetzungen

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

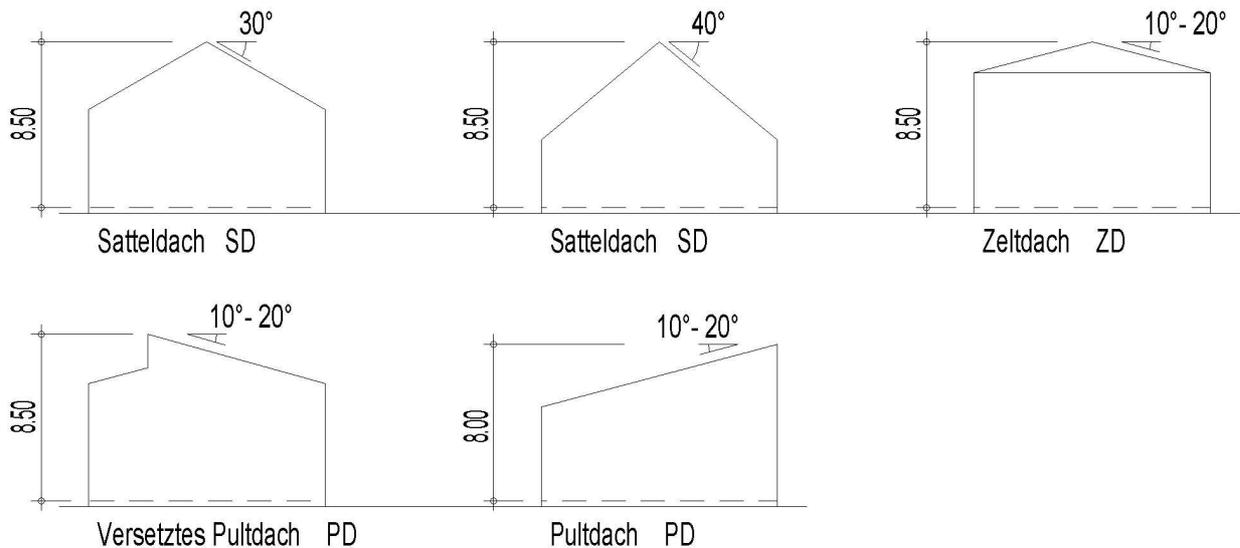
- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO

- 1.2.1 Die Firsthöhe wird im Plan als Höchstmaß festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (FFOK EG) und darf nicht überschritten werden.

Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der FFOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Anliegerstraße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

- 1.2.2 Für Gebäude mit einseitig geneigtem Pultdach (mit 10° bis 20° Dachneigung) gilt abweichend zu der im Plan festgesetzten Gebäudehöhe eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 8,00 m.
- 1.2.3 Die maximale Firsthöhe darf ausnahmsweise um bis zu 0,50 m durch den besonderen Dachaufbau bei Passivhäusern oder Solarenergieanlagen überschritten werden.
- 1.2.4 Die Sockelhöhe FFOK im EG darf bis zu 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.



Systemschnitte

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 Grundstücksfläche sowie nur in den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.3.2 Nur im Bereich der Zufahrten zu den Garagen / Carports und Stellplätzen sind im Vorgartenbereich auch außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise ist pro Grundstück ein weiterer Stellplatz außerhalb der festgesetzten Flächen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 1.3.3 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind bei über 15,0 m³ überbautem Raum gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3.4 Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen überschreiten, jedoch maximal bis zu 2,0 m und bis zu einem Abstand von 5,0 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze.

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

- 1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude max. zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig.

1.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr.21 BauGB

Im Bereich der privaten Erschließungsfläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Grundstücks, Gemarkung Happerschoß, Flur 2, Flurstück; Teilfläche aus 175 und der Erschließungs- und Versorgungsträger sowie der Träger der Telekommunikationsbranche festgesetzt.

1.6 Anpflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

1.6.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b sind die Bäume an den im Plan eingetragenen Baumstandorten zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Bei der Bepflanzung sind die Arten der Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef zu berücksichtigen (siehe Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen, Rubrik „Bäume“).

1.6.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a ist pro Grundstück ein Baum zu pflanzen. Bei der Bepflanzung sind die Arten der Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef zu berücksichtigen (siehe Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen, Rubrik „Bäume“).

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

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

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

2.1 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung von Vorgärten nur max. 1,00 m hohe Hecken zulässig. Bei der Bepflanzung sind die Arten der Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef zu berücksichtigen (siehe Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen, Rubrik „Sträucher“ oder „Schnitthecken“).

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

2.2 Stützmauern

Private Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie sind zu begrünen.

2.3 Dächer

Es sind nur geneigte Dächer als Sattel-, Zelt- und Pultdach zulässig. Für Garagen sind bekieste oder begrünte Flachdächer zulässig.

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen:

Schwarzttöne:	9004, 9005, 9011, 9017
Grautöne:	7043, 7026, 7016, 7021, 7024

Weiterhin sind Dacheindeckungen in Titanzink, vorbewittert, oder das begrünte Dach zulässig.

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

Solarkollektoren und sonstige Anlage zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 4,00 m aufweisen und in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortgängen muss mindestens 1,00 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

2.4 Freiflächen

- 2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind – abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzfläche – gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken einzufrieden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen. Bei der Bepflanzung sind die Arten der Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef zu berücksichtigen.
- 2.4.2 Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können. Bei der Bepflanzung sind die Arten der Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef zu berücksichtigen.
- 2.4.3 Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. breittufiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Belange verwendet werden müssen.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen (§§ 15 und 16 DSchG).

3.2 Energieversorgung

Das ausgewiesene Baugebiet kann über eine Netzerweiterung mit Gas – und Wasserleitungen einschl. elektrischer Energie mittels Erdkabel versorgt werden.

3.3 Freianlagen

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

3.4 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 18915 zu beachten.

3.5 Baugrund / Ausbildung von Kellern

Im Plangebiet kann es durch Niederschlagswasser zur Bildung von Tag-Tau oder oberflächennahem Schichtenwasser kommen, das in den Arbeitsraum eindringen kann. Nach den im näheren Umfeld bekannten Bodenverhältnissen wird für einfach unterkellerte Gebäude – vorbehaltlich einer Prüfung im Einzelfall – der Schutz vor Druckwasser empfohlen. Dieser Schutz ist entsprechend dem vorliegenden Lastfall nach DIN 18195 entweder durch eine wasserdruckhaltende Ausbildung der Keller oder – unter Voraussetzung einer gesicherten rückstaufreien Vorflut für die insgesamt sehr geringen Dränagemengen – durch die Anlage von Ringdränagen nach DIN 4095 „Dränagen zum Schutz baulicher Anlagen“ sowie einem Mindestabdichtungsaufwand nach DIN 18195 Teil 5 erreichbar.

3.6 Vegetationsschutz

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

Der in der „Artenschutzfachlichen Kurzeinschätzung“ zum Bebauungsplan Nr. 16.7 erwähnte Baum mit Elsternest (S. 12) muss während der Bauphase mit einem Schutzzaun umgeben werden.

3.7 Fluglärm

Bedingt durch die über das Bebauungsplangebiet verlaufende Abflugrouten des Flughafens Köln / Bonn muss – entsprechend dem Nutzungsgrad dieser Routen- sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende „passive Schallschutzmaßnahmen“ (z.B. Schalldämmung von Dächern und Rolladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern) vermindern.

3.8 Kampfmittel

Es liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln / Bombenblindgängern vor. Die beantragte Fläche liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen.

Diese Untersuchung sollte mit Baubeginn durchgeführt werden. Sollten zusätzlich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland – Rheinland, Außenstelle Kerpen, Heinrich-Hertz-Straße 12 in 50170 Kerpen, abzustimmen.

3.9 Bodenbehandlung (Abfallwirtschaft)

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstückes auffallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind von der Abfuhr dem Rhein -Sieg-Kreis Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben, oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

3.10 Ver- und Entsorgung

Bei der unterirdischen Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen einschl. Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet, wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, verwiesen.

ZUSAMMENSTELLUNG VON GEEIGNETEN GEHÖLZEN

Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef

1. **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 carpiniifolia (Feld-Ulme)

c) Obstgehölze:

Bäume:

Prunus avium (Süßkirsche)
Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)
Pyrus communis (Birne)
Malus domestica (Apfel)
Sorbus domestica (Speierling)
Juglans regia (Walnuß)

Sträucher:

Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)
Ribes nubrum (rote Johannisbeere)
Sambucus nigra (schwarzer Holunder)

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)
Sarcocodanthe 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)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Euonymus fortunei (kriechender Spindelstrauch)

Rosa spinosa (Kletterrose)
Rubus hennrii (Kletterbrombeere)
Actinidia arguta (Strahlengriffel)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenweide)
Lonicera caprifolium (Wohlriechendes Geißblatt)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
Polygonum aubertii (Schlangenknöterich)
Wisteria sinensis (Glyzinie)

5. Alte, bewährte Obstsorten:

Apfel:

Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Rheinische Schafsnase
Roter Bellefleur
Goldparmöne
Rote Sternrenette
Blenheimer Goldrenette
Schöner aus Nordhausen
Luxemburger Renette
Jacob Lebel
Kaiser Wilhelm
Geheimrat Dr. Oldenburg
Roter Boskoop
Gewürzluikenapfel

Birnen:

Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Köstliche aus Charneux
Gute Luise

Sonstige:

Hauszwetschge
Ersinger Frühzwetschge
Wangenheims Frühzwetschge
Große Grüne Renclode
Gr. Schwarze
Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

Hennef, den 10.09.2009
Heinz Hennes
Architekt BDB Stadtplaner