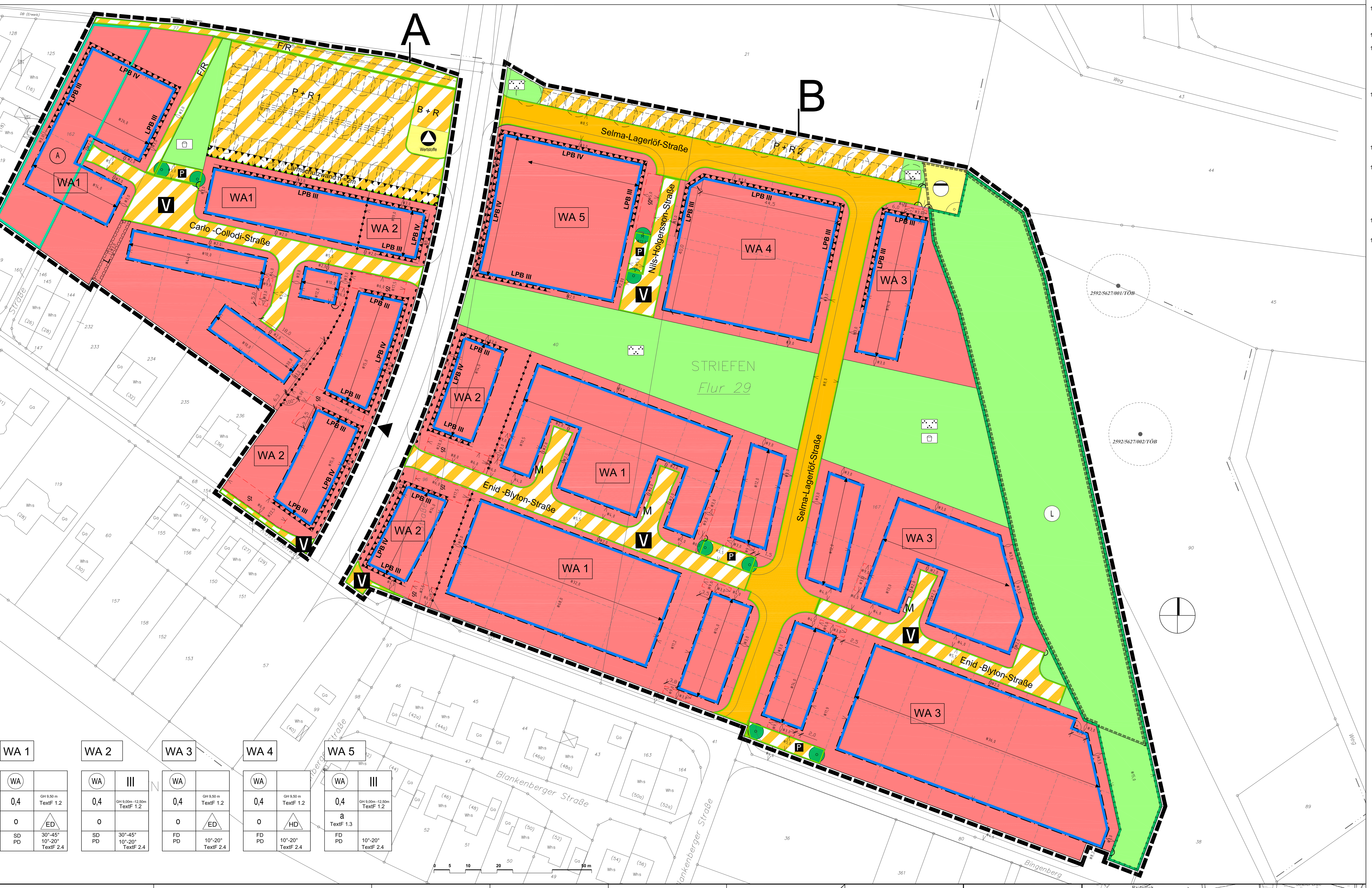
STADT HENNEF - Bebauungsplan Nr. 01.50 - Im Siegbogen Süd -



WA 1	
WA	
0,4	GH 9,50 m TextF 1.2
o	ED
SD PD	30°-45° 10°-20° TextF 2.4

WA 2	
WA	III
0,4	GH 9,00m -12,50m TextF 1.2
o	
SD PD	30°-45° 10°-20° TextF 2.4

WA 3	
WA	
0,4	GH 9,50 m TextF 1.2
o	ED
FD PD	10°-20° TextF 2.4

WA 4	
WA	
0,4	GH 9,50 m TextF 1.2
o	HD
FD PD	10°-20° TextF 2.4

WA 5	
WA	III
0,4	GH 9,00m -12,50m TextF 1.2
a TextF 1.3	
FD PD	10°-20° TextF 2.4

0 5 10 20 50 m

RECHTSGRUNDLAGEN

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

die Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GVBl. S. 220), zuletzt geändert durch 5. Änd.VO vom 17.11.2009 (GV.NRW. S. 624)

Gesetz zur Ausführung des BauGB in NRW (BauGB-AG NRW) vom 24.03.2009 (GV. NRW. S. 186)

das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW. S. 863)

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV.NRW. S. 185)

Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vom 23.09.1995 (GV.NW. S. 1028), zuletzt geändert durch Art. 182 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW. S. 306)

Landesplanungsgesetz (LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV.NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 212)

Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV.NRW. S. 185)

Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung - SBauVO) vom 17.11.2009 (GV.NRW. S. 682)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 950)

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV.NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 05.08.2009 (GV.NRW. S. 442)

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster übereinstimmt und die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Sofern Koordinaten angegeben sind, entsprechen sie dem Gaus Krüger Koordinatensystem

Die neuen Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entsprechend der Vermessungsniederschrift vom 22.10.2010 eindeutig festgelegt.

.................., den ....

Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung/nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der zuständige Fachausschuss hat am ....02.12.2009.............. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wurde am .09.12.2009.............. ortsüblich bekanntgemacht.

Hennef, den 30.11.2010

gez. Klaus Pipke

Der Bürgermeister

Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB wurde am .....09.12.2009........ ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB vom ...10.12.............. bis ...28.12.2010....... der Öffentlichkeit vorgestellt.

Hennef, den 30.11.2010

gez. Klaus Pipke

Der Bürgermeister

Siegel

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom..08.12.2009...... Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf gegeben.

Hennef, den 30.11.2010

gez. Klaus Pipke

Der Bürgermeister

Siegel

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textlichen Festsetzungen hat gem. § 3 (2) BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom .....24.06........ bis ...26.07.2010...... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ....16.06.2010............ ortsüblich bekanntgemacht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom..21.06.2010..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hennef, den 30.11.2010

gez. Klaus Pipke

Der Bürgermeister

Siegel

ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGNAHMEN

Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß Beschluss-fassung des zuständigen Fachausschusses vom .... (§ 3 (2) BauGB).

Hennef, den ....

....

Der Bürgermeister

Siegel

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 4a(3) BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom.......................bis.......................... erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am.................. ortsüblich bekanntgemacht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom.......................... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hennef, den ....

....

Der Bürgermeister

Siegel

ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGNAHMEN

Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß Beschluss-fassung des zuständigen Fachausschusses vom .... (§ 4a (3) BauGB).

Hennef, den ....

....

Der Bürgermeister

Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hennef (Sieg) hat am 29.11.2010 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB sowie § 7 GO NW als Satzung beschlossen.

Hennef, den 30.11.2010

gez. Klaus Pipke

Der Bürgermeister

Siegel

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Hennef, den 06.12.2010

gez. Klaus Pipke

Der Bürgermeister

Siegel

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde am 22.12.2010.... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hennef, den 27.12.2010

gez. Klaus Pipke

Der Bürgermeister

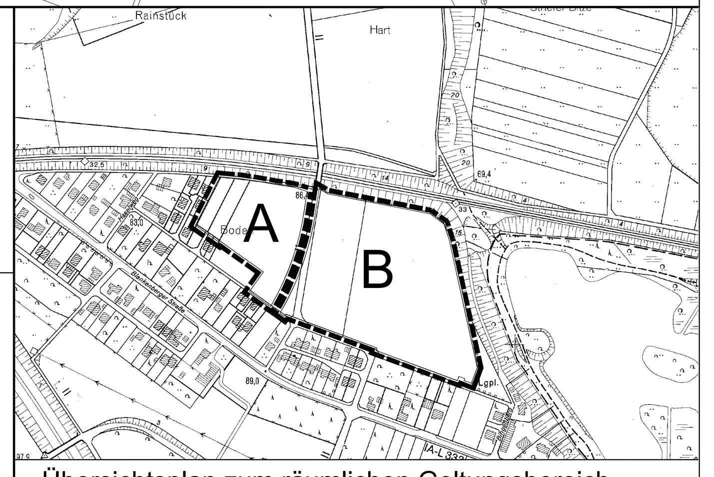
Siegel

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Hennef, den 10.01.2011

i.A. gez. Gertraud Wittmer
G.Wittmer

Siegel



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich
Maßstab 1:5000

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.

1.2 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 7,0m festgesetzt. Oberhalb dieser Höhe darf bis zur maximalen Gebäudehöhe von 9,50m ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 5 BauO NRW) nur dann errichtet werden, wenn es allseits mindestens 1m von der Aussenkante des darunter liegenden Geschosses zurückspringt.
Dieses Staffelgeschoss darf auch ein Pultdach haben. Untergeordnete Bauteile, sowie Treppenhäuser und Aufzüge müssen davon abweichend nicht zurückspringen.

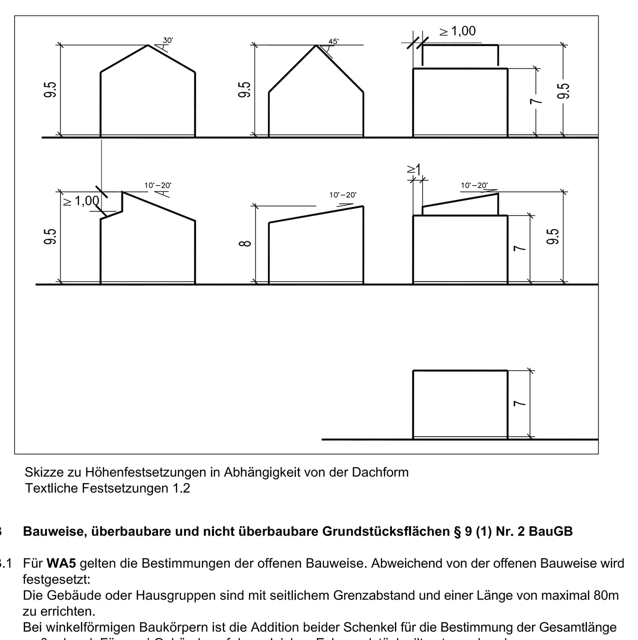
1.2.3 Für Gebäude mit **einseitig geneigtem Pultdach** (mit 10° bis 20° Dachneigung) gilt abweichend zu der im Plan festgesetzten Gebäudehöhe eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 8,0m.

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

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

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

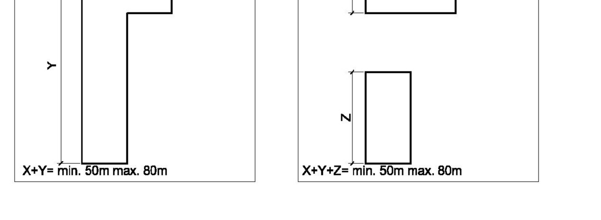
1.2.6 Die Sockelhöhe FFOK EG darf bis zu 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.



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 Für **WA5** gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise wird festgesetzt:
Die Gebäude oder Hausgruppen sind mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von maximal 80m zu errichten.
Bei winkelförmigen Baukörpern ist die Addition beider Schenkel für die Bestimmung der Gesamtlänge maßgebend. Für zwei Gebäude auf dem gleichen Eckgrundstück gilt entsprechendes.



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

1.3.3 Die Vorderkanten von Carports und Garagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie 6 m Abstand aufweisen

1.3.4 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. Dabei ist die maximale Zufahrtsbreite von Garagen / Carports und Stellplätzen pro Grundstück ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie auf 6,0 m begrenzt.

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

1.3.6 Auf straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen - im sog. Vorgarten - sind abweichend von Ziffer 1.3.5 bei Vorgartentiefen 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 Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupterschließungsseite der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

1.3.7 Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen überschreiten, jedoch maximal bis zu 3,0 m.

1.3.8 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 sind mit Ausnahme der Flächen **WA2, WA 4** und **WA 5** je Wohngebäude maximal zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig.

1.5 Öffentliche und private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.5.1 Zur Begrünung der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind Gehölze der Auswahlliste 2 zu verwenden. Zur angrenzenden Wohnbebauung hin sind Hecken aus heimischen Gehölzen zu pflanzen.

1.5.2 Zur Begrünung der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind überwiegend Gehölze der Auswahlliste 2 zu verwenden.

1.5.3 Im Osten der geplanten Wohnbebauung ist eine ca. 35 m breite strukturell nach ökologi- schen und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten stark gegliederte öffentliche Grünfläche als Pufferzone und Gliederungselement zwischen der Wohnbebauung und der bewaldeten Hangkante der Siegaue anzulegen. Ein wassergebundener Fuß-/ Radweg kann angrenzend an die Grundstücksgrenzen angelegt werden, der durch heckenartige Gehölzpflanzungen begleitet wird. Angrenzend daran sind ein wiesenartiger Krautsaum sowie ein naturnaher Waldsaum mit waldrandtypischen Gehölzen zu entwickeln bzw. anzulegen. Dieser Waldsaum reicht bis an die vorhandenen Gehölzstrukturen der Sieghangkante heran. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung sind Arten der Auswahlliste 2 zu verwenden. Die Wiesenflächen sollen extensiv unterhalten werden. Der Gehölzflächenanteil soll mind. 45 % betragen.

1.5.4 Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

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

1.6.1 Die endgültigen Pflanzstandorte der Straßenbäume werden im Zuge der Straßenplanung festgelegt. Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung einschließlich der 'park and ride' Flächen sind insgesamt 25 Bäume der Auswahlliste 1 als Alleebäume mit Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine mindestens 6 m² große begrünte Baumscheibe anzulegen.

1.6.2 Auf den Privatgrundstücken der WA-Flächen ist je ein Laubbaum aus der Auswahlliste 3 zu pflanzen.

1.6.3 Die Lärmschutzwand zwischen der P&R Anlage 1 und der südlich angrenzenden Wohnbebauung ist in Teilabschnitten mit rankenden und kletternden Gehölzen zu begrünen.

1.6.4 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen

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

1.7.1 Für Teilbereiche des Bebauungsplanes werden Lärmschutzpegel festgesetzt.
Innerhalb der gekennzeichneten Lärmegelbereiche sind zum Schutz vor Lärmimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (römische Zahlen) der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001 Beiblatt 1/A2 Ausgabe 02/2010 erfüllen.

1.7.2 Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV gelten die nachfolgenden aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Raumarten: Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches*
	in dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35

** Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist*
*** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit*

Ausnahmen von den Festsetzungen sind im Einzellfall bei Nachweis der tatsächlich geringeren Anforderung an die jeweiligen Bauteile möglich.

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

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

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

1.9 Externe Ausgleichsmaßnahme §§ 1 a (3), 9 (1a) BauGB
Zur Kompensation der Beeinträchtigungen, die mit der neuen Bebauung einhergehen, wird außerhalb des Plangebietes auf einer städtischen Fläche nördlich des Ortsteils Greuelsiefen (Gemarkung Striefen, Flur 8, Flurstück 161) folgende Aufwertungsmaßnahme durchgeführt: Umwandlung einer 11.635 m² großen, bisher ackerbaulich genutzten Fläche in Grünland mit dem Ziel der Entwicklung einer Glatthaferwiese sowie die Pflanzung einer Obstbaumreihe.

1.10 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und an anderer Stelle § 9 (1a) BauGB
Gemäß § 9 (1a) BauGB wird den kompensationspflichtigen Grundstücken mit Bebauungsoptionen im Plangebiet (Gemarkung Striefen, Flur 29, Flurstücke 162, 148, 237 tw., 77 tw., 98 tw., 40, 41 tw., 167 tw. und 80 tw.) die im Plangebiet liegenden Ausgleichsflächen (Gemarkung Striefen, Flur 29, Flurstück 167 tw. - Öffentliche Grünflächen/Landschaftsschutzgebiet) sowie die außerhalb des Plangebiets liegende Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme (Gemarkung Striefen, Flur 8, Flurstück 161, Entwicklungsziel: Extensivierung, Nutzungsänderung; Herstellungsmaßnahmen: Entwicklung Glatthaferwiese und einer Obstbaumreihe) gemäß Festsetzung 1.9 zugeordnet.

1.11 Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung § 135b BauGB

Die für die Umsetzung der in Festsetzung 1.9 und 1.10 genannten Maßnahmen anfallenden und gem. „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a - 135 c BauGB der Stadt Hennef (Sieg)" vom 31.03.2003 erstattungsfähigen Kosten werden prozentual auf das nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnete private Grundstück (Festsetzung 1.10) nach Maßgabe der überbaubaren Grundstücksflächen umgelegt.

1.12 Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind § 9 (1) Nr. 21 BauGB

1.12.1 Für die in der Planzeichnung mit L gekennzeichneten Flächen, werden Leitungsrechte zugunsten der Stadtbetriebe Hennef AöR festgesetzt.

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 einzufrieden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen.

2.1.2 Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen etc. zur verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung von Vorgärten nur max. 1,00 m hohe Laubholzhecken gemäß den Auswahllisten im Anhang auch mit innen liegenden Zäunen zulässig.
Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupterschließungsseite der Gebäude einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

2.2.2 Als Einfriedungen von Hausgärten sind zu öffentlichen Flächen bis 1,80 m hoch als Laubholzhecken gemäß den Auswahlllisten 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 Erdböschungen ggf. mit Holzbewehrungen, Natursteinmauern und Gabionen (Drahtgitterkörbe) zulässig.

2.4 Dächer

2.4.1 In den mit **WA 1** und **WA 2** gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig.

2.4.2 In den mit **WA 3** und **WA 4** und **WA 5** gekennzeichneten Gebieten sind nur Flachdächer und Pultdächer zulässig.

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

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

2.4.5 In den mit **WA 4 und WA 5** gekennzeichneten Gebieten muss jedes Haus einer Hausgruppe die gleiche Dachform und Neigung besitzen. Für Dächer von Hausgruppen darf je Hausgruppe nur ein Material verwendet werden.

2.4.6 Die beiden Hälften eines Doppelhauses müssen in allen Baugebieten die gleiche Dachform und – Neigung aufweisen.

2.4.7 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: 9004, 9005, 9011, 9017
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 angegebenen Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen, sowie gemischte Farbgruppen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.
Bei Dachneigungen bis 20° sind Dacheindeckungen als nicht reflektierende Metallein-deckungen zulässig.
Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder zu bekiesen.

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

2.4.9 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 muss mindestens 1,00m, zu Firsten und Ortgängen mindestens 1,30 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

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.: 02206/9030-0, Fax: 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 des teilweise felsigen Untergrundes, muss mit Problemen bei der Gründung und der Anlage von Kellern gerechnet werden.

3.3 Energieversorgung
Das ausgewiesene Baugebiet wird mit Gas sowie hoch – und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

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

3.5 Oberboden
Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

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

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage 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 im 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.

3.6 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.

3.7 Fluglärm
Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn sind Belästigungen durch Fluglärm möglich, deren negative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden können (hier: Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen).

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

3.9 Kampfmittel
Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommnissen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Umfeld sind jedoch Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel vorhanden. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland, Außenstelle Köln abzustimmen.

4.0 Überbauung und Bepflanzung von Telekommunikationsanlagen
Bei Pflanzmaßnahmen im Bereich von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Eine Überbauung von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG mit baulichen Anlagen ist auf Grund des hohen Schadensrisikos nicht möglich. Baumaßnahmen im Bereich von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG sind unbedingt mit der T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung West, Produktion Technische Infrastruktur 21, Bonner Talweg 100, 53113 Bonn, abzustimmen.

Auswahlliste 1 (Verkehrsflächen)

Deutscher Name	Lateinischer Name	Habitus	Besonderheiten
Kleinkronige Bäume, 10 - 12 m Höhe			
Feld-Ahorn	Acer campestre 'Elsrijk'	8-10 (-15)m hoch 4-6m breit	leuchtend gelbe Herbstfärbung
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata	6 (-8)m hoch 4-6 (-8)m breit	weiße Blüten, scharlachrote Früchte
Apfel-Dorn	Crataegus lavallei	7 (-9)m hoch 5-10m breit	rosa Blüten, orangerote Früchte
Eingriffliger Säulen-Weißdorn	Crataegus monogyna 'Stricta'	7(-9)m hoch 3m breit	weiße Blüten, dunkelrote Früchte
Hahnensporn-Weißdorn	Crategus crus-galli	5-7 (-9)m hoch bis 7m breit	weiße Blüten, orangerote Herbstfärbung mit roten Früchten
Schmalkronige Mehlbeere	Sorbus intermedia 'Brouwers'	9-12m hoch 4-7m breit	
Thüringische Säulen-Eberesche	Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	bis 8m hoch 3-4m breit	
Chinesische Wild-Birne	Pyrus calleryana 'Chantideer'	8-12 (-15)m hoch bis 5m breit	schöner Blütenbaum (weiß)
Mittelgroße Bäume, 12 - 20 m Höhe			
Deutscher Name	**Lateinischer Name**	**Habitus**	**Besonderheiten**
Kegelförmiger Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Cleveland'	12 (-15)m hoch bis 6m breit	
Säulenförmiger Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Columnare'	16-20m hoch 4-6m breit	intensiv goldgelbe Herbstfärbung
	Acer platanoides 'Olmstedt'	10-12 (-15)m hoch bis 5 (-6)m breit	
Italienische Erle	Alnus cordata	bis 15m hoch bis 8m breit	
Späths-Erle	Alnus x spaethii	12-15 (-18)m hoch bis 8m breit	
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'	15 (-20)m hoch 4-5 (-8)m breit	hervorragende Schnittverträglichkeit
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior 'Atlas'	15-20m hoch bis 15m breit	
Amerikanischer Amberbaum	Liquidambar styraciflua 'Moraine'	15-20m hoch 8-10m breit	rote Herbstfärbung
Kegel-Akazie	Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	15-20 (-25)m hoch 10-12 (-15)m breit	
Straßen-Akazie	Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	15-20 (-25)m hoch 8-10m breit	weiße duftende Blütentrauben
Dichtkronige Winter-Linde	Tilia cordata 'Erecta'	bis 20m hoch 10-15m breit	duftende Blüten
Stadt-Linde	Tilia cordata 'Greenspire'	15-20 (-25)m hoch 10-12m breit	dekorative Blüten
Kleinkronige Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'	8-12 (-15)m hoch 4-6 (-8)m breit	Später Blattfall, gelbe Herbstfärbung, kein Honigtau

Auswahlliste 2 (Öffentliche Grünflächen)

1. Bäume

hohe Bäume	mittelhohe Bäume
Acer platanoides (Spitzahorn)	Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Salix alba (Silberweide)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Betula pendula (Sandbirke)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)	Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Prunus avium (Vogelkirsche, Wildkirsche)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus petraea (Traubeneiche)	Acer campestre (Feldahorn)
Quercus robur (Stieleiche)	Malus sylvestris (Wildapfel)
Tilia cordata (Winterlinde)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
	Ulmus minor (Feld-Ulme)
	Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Obstgehölze

Bäume:	Sträucher:
Prunus avium (Süßkirsche)	Rubus idaeus (Himbeere)
Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)	Rubus fruticosus (Brombeere)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)	Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Pyrus communis (Birne)	Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)
Malus domestica (Apfel)	Ribes rubrum (rote Johannisbeere)
Sorbus domestica (Speierling)	Sambucus nigra (schwarzer Holunder)
Juglans regia (Walnuss)	

2. Sträucher

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

3. Schnitthecken

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

Auswahlliste 3 (private Grünflächen der Wohnquartiere WA 1, WA 2 und WA 3)

1. Bäume

Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Crataegus lavallei (Apfel-Dorn)	Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schmalkronige Mehlbeere)
Crataegus monogyna 'Stricta' (Eingriffliger Säulen-Weißdorn)	Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Säulen-Eberesche)
Crataegus crus-galli (Hahnensporn-Weißdorn)	

2. Sträucher	**2.1 Ziersträucher**
Corylus avellana (Hasel)	Amelanchier spec. (Felsenbirne)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Buddleja (Sommerflieder)
Prunus spinosa (Schlehe)	Magnolia spec. (Magnolie)
Rosa canina (Hundsrose)	Potentilla spec. (Fingerstrauch)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Prunus spec. (Zierkirsche)
	Rosa spec. (Wildrosen)
	Spirea spec. (Spierstrauch)
	Syringa spec. (Flieder)

3. Schnitthecken

Hecken bis 1,0 m	Hecken über 1,0 m
Rosa rugosa (Apfelrose)	Carpinus betulus (Hainbuche)

4. Für Hausbegrünung geeignete Pflanzen

Actinidia arguta (Strahlengriffel)	Parthenocissus spec.(Wilder Wein)
Aristolochia macrohylla (Pfeifenweide)	Rosa spinosa (Kletterrose)
Clematis vitalba (Waldrebe)	Vitis vinifera (Weinrebe)
Hedera helix (Efeu)	Wisteria sinensis (Glyzinie)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)	

5. Alte, bewährte Obstsorten

Apfel:		Sonstige:	
Rheinischer Krummstiel	vor 1800	Hauszwetschge	vor 1700
Rheinischer Bohnapfel	vor 1700	Ersinger Frühzwetschge	
Rheinischer Winterrambur	vor 1800	Wangenheims Frühzwetschge	um 1840
Rheinische Schafsnase	vor 1800	Große Grüne Reneklode	um 1500
Roter Bellefleur	vor 1700	Gr. Schwarze Knorpelkirsche	um 1540
Goldparmäne	vor 1800	Hedelfinger Riesenkirsche	um 1840
Rote Sternrenette	vor 1800		
Blenheimer Goldrenette	um 1820	Obststräucher:	
Schöner aus Nordhausen	um 1830	Rubus idaeus (Himbeere)	
Luxemburger Renette	um 1840	Rubus fruticosus (Brombeere)	
Jacob Lebel	1849	Ribes uva-crispa (Stachelbeere)	
Kaiser Wilhelm	1864	Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)	
Geheimrat Dr. Oldenburg	um 1890	Ribes rubrum (rote Johannisbeere)	
Roter Boskoop	um 1900		
Birnen:			
Gute Graue	vor 1800		
Gellerts Butterbirne	um 1840		
Köstliche aus Charneux	um 1810		
Gute Luise	1788		

Auswahlliste 4 (private Grünflächen der Wohnquartiere WA 4)

1. Bäume

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schmalkronige Mehlbeere)
Malus sylvestris (Wildapfel)	Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Säulen-Eberesche)
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wild-Birne)	

2. Sträucher	**2.1 Ziersträucher**
Cytisus scoparius (Besenginster)	Buddleja (Sommerflieder)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Chaenomelis (Zierquitte)
Prunus spinosa (Schlehe)	Cornus spec. (Hartriegel)
Rosa canina (Hundsrose)	Ilex spec. (Stechpalme)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)	Potentilla spec. (Fingerstrauch)
	Prunus spec. (Zierkirsche)
	Rosa spec. (Wildrosen)
	Spirea spec. (Spierstrauch)
	Syringa spec. (Flieder)

3. Schnitthecken

Hecken bis 1,0 m	Hecken über 1,0 m
Berberis thunbergii (Berberitze)	Fagus sylvatica (Rotbuche)

4. Für Hausbegrünung geeignete Pflanzen

Actinidia arguta (Strahlengriffel)	Jasminum nudiflorum (Winterjasmin)
Aristolochia macrohylla (Pfeifenweide)	Lonicera spec. (Geißblatt)
Campsis radicans (Trompetenblume)	Parthenocissus spec.(Wilder Wein)
Clematis vitalba (Waldrebe)	Rosa spinosa (Kletterrose)
Hedera helix (Efeu)	Vitis vinifera (Weinrebe)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)	Wisteria sinensis (Glyzinie)

5. Alte, bewährte Obstsorten

Apfel:		Sonstige:	
Rheinischer Krummstiel	vor 1800	Hauszwetschge	vor 1700
Rheinischer Bohnapfel	vor 1700	Ersinger Frühzwetschge	
Rheinischer Winterrambur	vor 1800	Wangenheims Frühzwetschge	um 1840
Rheinische Schafsnase	vor 1800	Große Grüne Reneklode	um 1500
Roter Bellefleur	vor 1700	Gr. Schwarze Knorpelkirsche	um 1540
Goldparmäne	vor 1800	Hedelfinger Riesenkirsche	um 1840
Rote Sternrenette	vor 1800		
Blenheimer Goldrenette	um 1820	Sträucher:	
Schöner aus Nordhausen	um 1830	Rubus idaeus (Himbeere)	
Luxemburger Renette	um 1840	Rubus fruticosus (Brombeere)	
Jacob Lebel	1849	Ribes uva-crispa (Stachelbeere)	
Kaiser Wilhelm	1864	Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)	
Geheimrat Dr. Oldenburg	um 1890	Ribes rubrum (rote Johannisbeere)	
Roter Boskoop	um 1900		
Birnen:			
Gute Graue	vor 1800		
Gellerts Butterbirne	um 1840		
Köstliche aus Charneux	um 1810		
Gute Luise	1788		

Zeichenerklärung

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

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

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- 0,4 — Grundflächenzahl
- GH 9,50m — maximale Höhe der Gebäude

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

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- HD — nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F/R — Fuß- und Radweg
- P + R — Park and Ride Parkplätze
- Ein- und Ausfahrt Stellplätze
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- B + R — Anlage von Fahrradstellplätzen
- M — Abstellfläche für Müllbehälter am Tage der Abholung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Abwasser
- Wertstoffe — Standort für Wertstoffsammelbehälter

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs.6 BauGB)
- L — Landschaftsschutzgebiet

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

- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Parkanlage

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
  L — Leitungsrecht zugunsten der Stadtbetriebe Hennef AöR
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO) oder zur Abgrenzung unterschiedlicher Zuordnungen.

Nachrichtliche Darstellungen und Kennzeichnungen

- Nachrichtliche Darstellung ehemaliger Stolleneingänge (keine Festsetzungen)
- nachrichtliche Darstellungen aus der Verkehrsplanung (keine Festsetzungen)
- A — Kennzeichnung der Teilbereiche des Bebauungsplanes

Ergänzende Planzeichen

- FD SD PD — Zulässige Dachformen : Flachdach, Satteldach, Pultdach
- GH — Gebäudehöhe
- 30° - 45° — Zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Parzellierungsvorschlag (keine Festsetzung)
- Darstellungen aus der Straßenplanung (keine Festsetzungen)
- WA 1 — Allgemeines Wohngebiet , Teilbereich
- A — zusätzliche Kennzeichnung von Flächen für die Ausgleichmaßnahmen zu treffen sind. Textliche Festsetzungen 1.9, 1.10 und 1.11

Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)

WA 1 — Zuordnung des Teilbereichs

WA		Art der baulichen Nutzung	
0,4	GH 9,50 m TextF 1.2	Grundflächenzahl	maximale Gebäudehöhe mit Bezug zu textl. Festsetzungen
o	ED	Bauweise	Haustyp
SD PD	30°-45° 10°-20° TextF 2.4	Dachform	Dachneigung mit Bezug zu textl. Festsetzungen

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Bebauungsplan 01.50
- Im Siegbogen Süd -

Rechtsplan

PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
ANLAGE 1: Begründung
ANLAGE 2: Umweltbericht

Stand	23.09.2010
Maßstab	1:500

Entwurfsbearbeitung:

sgp architekten + stadtplaner BDA
Dr. Detlef Naumann BDA, Dipl.-Ing. Friedrich Hachtel, Dipl.-Ing. Wolfgang Bauer
beratend Prof. Dipl.-Ing. Friedrich Spengelin BDA
MECKENHEIM / BONN info@sgp-architekten.de
Neuer Markt 18 Tel. 02225 - 2077
53340 Meckenheim Fax. 02225 - 17361