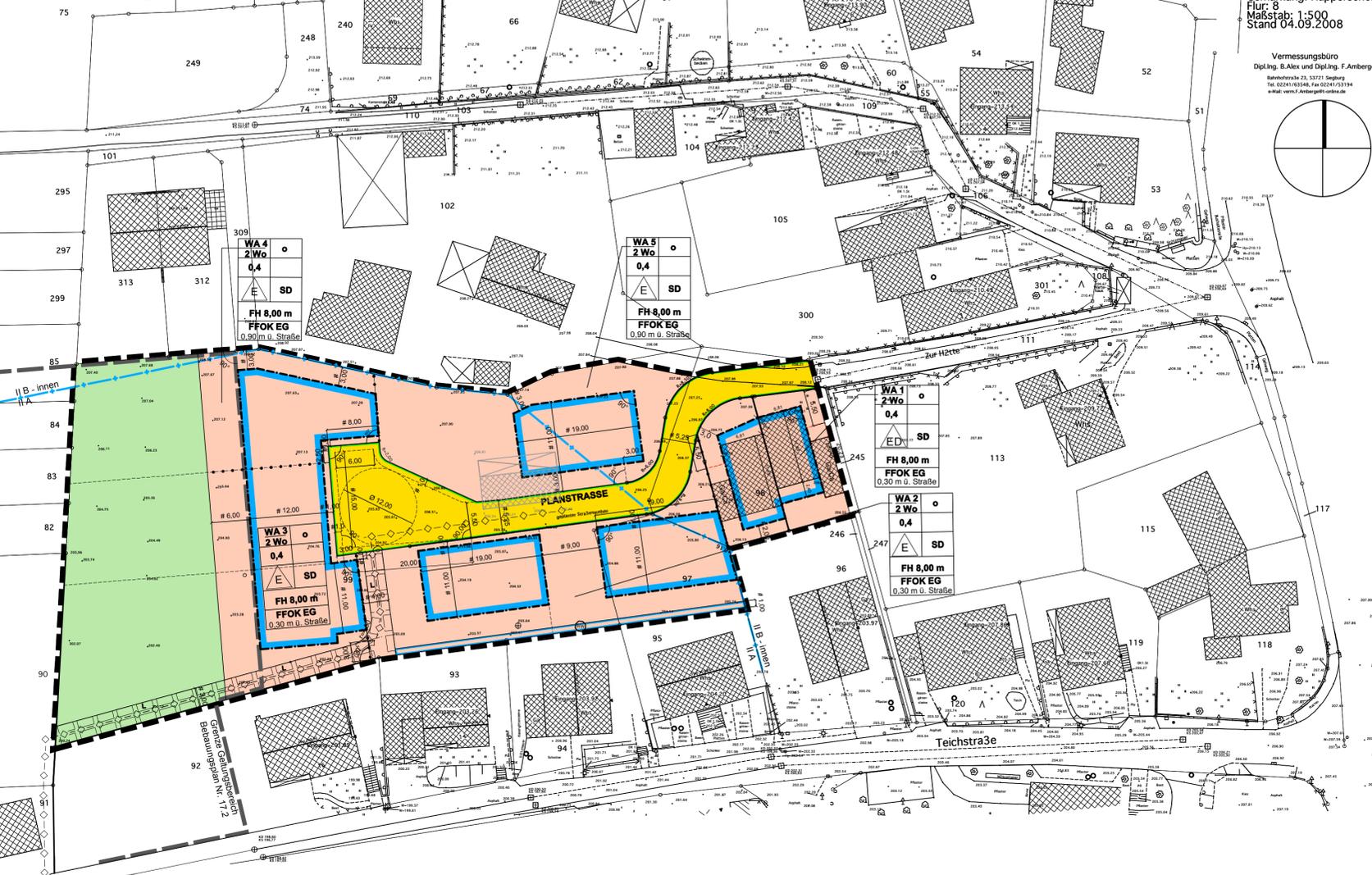


Stadt Hennef - Bebauungsplan Nr.17.2, Heisterschoß-West

11. Änderung "Zur Hütte"



RECHTSGRUNDLAGEN	SEKUNDÄRE ERGÄNZUNGEN	BEIHALTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	ÄRZTLICHE AUSLEGUNG	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	AUFSÜHRUNG	INKRAFTTRETEN
Bauzuteil (BaUGl) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.03.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565) Verordnung zur Durchführung des BauGl vom 07.07.1987 (GVBl. S. 220), zuletzt geändert durch S. Art. 10 vom 17.11.2009 (GV.NRW. S. 634) Gesetz zur Ausführung des BauGl i.V.m. § 18 BauNVO vom 04.02.2009 (GV.NRW. S. 186) Gesetz über die Umwandlung der Baugesamtheit (UVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 116), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 1163) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.03.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 17.11.2009 (GV.NRW. S. 630) Beschluss f. das Land Nordrhein-Westfalen (Land NRW) vom 01.03.2009 (GV.NRW. S. 296), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 17.11.2009 (GV.NRW. S. 630) Verordnung über die Ausweisung der Bauleitlinie und die Darstellung der Bauleitlinie (Bauleitlinie) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2966), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565) BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.03.2004 (BGBl. I S. 2414) Landeshaushaltsgesetz (LHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.03.2010 (GV.NRW. S. 185)	Es wird beschließt, dass die Darstellung in dem anliegenden Legendenmaterial übernehmend und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Hennef, den 11.04.2011 gez. B. Alex Dipl.-Ing. öffentl. best. Vermessungsingenieur	Die Beibehaltung der Öffentlichkeit im Bebauungsplan-Vorhaben gemäß § 13a i.V.m. § 3 (1) BauGl wurde am 05.11.2008 Der Bebauungsplan-Vorhaben wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 3 (1) BauGl am 11.04.2011 erneuert. Hennef, den 28.06.2011 gez. Klaus Pipke Der Bürgermeister	Die Erneuerung der Öffentlichkeit im Bebauungsplan-Vorhaben gemäß § 13 a i.V.m. § 3 (1) BauGl wurde am 05.11.2008 Der Bebauungsplan-Vorhaben wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 3 (1) BauGl am 11.04.2011 erneuert. Hennef, den 28.06.2011 gez. Klaus Pipke Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Technischen Festsetzungen hat gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (1) BauGl mit der Begründung und dem nach Einreichung der Gemeinde öffentlichen bereits vorliegenden Umweltbezugsplan (Umb) am 10.05.2010 öffentlich ausgestellt. Der Entwurf der Auslegung wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (2) BauGl am 31.07.2010 Der Entwurf der Auslegung wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (2) BauGl am 31.07.2010 Der Entwurf der Auslegung wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (2) BauGl am 31.07.2010 Hennef, den 28.06.2011 gez. Klaus Pipke Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Technischen Festsetzungen hat gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (1) BauGl mit der Begründung und dem nach Einreichung der Gemeinde öffentlichen bereits vorliegenden Umweltbezugsplan (Umb) am 10.05.2010 öffentlich ausgestellt. Der Entwurf der Auslegung wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (2) BauGl am 31.07.2010 Der Entwurf der Auslegung wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (2) BauGl am 31.07.2010 Hennef, den 28.06.2011 gez. Klaus Pipke Der Bürgermeister	Die Überarbeitung des teilschen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Erhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beibehalten. Hennef, den 28.06.2011 gez. Klaus Pipke Der Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 10.07.2011 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 10.07.2011 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 10.07.2011 Hennef, den 07.07.2011 gez. Klaus Pipke Der Bürgermeister

BEIHALTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	ÄRZTLICHE AUSLEGUNG	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	AUFSÜHRUNG	INKRAFTTRETEN
Die Beibehaltung der Öffentlichkeit im Bebauungsplan-Vorhaben gemäß § 13a i.V.m. § 3 (1) BauGl wurde am 05.11.2008 Der Bebauungsplan-Vorhaben wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 3 (1) BauGl am 11.04.2011 erneuert. Hennef, den 28.06.2011 gez. Klaus Pipke Der Bürgermeister	Die Erneuerung der Öffentlichkeit im Bebauungsplan-Vorhaben gemäß § 13 a i.V.m. § 3 (1) BauGl wurde am 05.11.2008 Der Bebauungsplan-Vorhaben wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 3 (1) BauGl am 11.04.2011 erneuert. Hennef, den 28.06.2011 gez. Klaus Pipke Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Technischen Festsetzungen hat gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (1) BauGl mit der Begründung und dem nach Einreichung der Gemeinde öffentlichen bereits vorliegenden Umweltbezugsplan (Umb) am 10.05.2010 öffentlich ausgestellt. Der Entwurf der Auslegung wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (2) BauGl am 31.07.2010 Der Entwurf der Auslegung wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (2) BauGl am 31.07.2010 Hennef, den 28.06.2011 gez. Klaus Pipke Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Technischen Festsetzungen hat gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (1) BauGl mit der Begründung und dem nach Einreichung der Gemeinde öffentlichen bereits vorliegenden Umweltbezugsplan (Umb) am 10.05.2010 öffentlich ausgestellt. Der Entwurf der Auslegung wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (2) BauGl am 31.07.2010 Der Entwurf der Auslegung wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (2) BauGl am 31.07.2010 Hennef, den 28.06.2011 gez. Klaus Pipke Der Bürgermeister	Die Überarbeitung des teilschen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Erhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beibehalten. Hennef, den 28.06.2011 gez. Klaus Pipke Der Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 10.07.2011 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 10.07.2011 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 10.07.2011 Hennef, den 07.07.2011 gez. Klaus Pipke Der Bürgermeister

BEIHALTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	ÄRZTLICHE AUSLEGUNG	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	AUFSÜHRUNG	INKRAFTTRETEN
Die Beibehaltung der Öffentlichkeit im Bebauungsplan-Vorhaben gemäß § 13a i.V.m. § 3 (1) BauGl wurde am 05.11.2008 Der Bebauungsplan-Vorhaben wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 3 (1) BauGl am 11.04.2011 erneuert. Hennef, den 28.06.2011 gez. Klaus Pipke Der Bürgermeister	Die Erneuerung der Öffentlichkeit im Bebauungsplan-Vorhaben gemäß § 13 a i.V.m. § 3 (1) BauGl wurde am 05.11.2008 Der Bebauungsplan-Vorhaben wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 3 (1) BauGl am 11.04.2011 erneuert. Hennef, den 28.06.2011 gez. Klaus Pipke Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Technischen Festsetzungen hat gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (1) BauGl mit der Begründung und dem nach Einreichung der Gemeinde öffentlichen bereits vorliegenden Umweltbezugsplan (Umb) am 10.05.2010 öffentlich ausgestellt. Der Entwurf der Auslegung wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (2) BauGl am 31.07.2010 Der Entwurf der Auslegung wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (2) BauGl am 31.07.2010 Hennef, den 28.06.2011 gez. Klaus Pipke Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Technischen Festsetzungen hat gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (1) BauGl mit der Begründung und dem nach Einreichung der Gemeinde öffentlichen bereits vorliegenden Umweltbezugsplan (Umb) am 10.05.2010 öffentlich ausgestellt. Der Entwurf der Auslegung wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (2) BauGl am 31.07.2010 Der Entwurf der Auslegung wurde gemäß § 13 a i.V.m. § 4 (2) BauGl am 31.07.2010 Hennef, den 28.06.2011 gez. Klaus Pipke Der Bürgermeister	Die Überarbeitung des teilschen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Erhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beibehalten. Hennef, den 28.06.2011 gez. Klaus Pipke Der Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 10.07.2011 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 10.07.2011 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 10.07.2011 Hennef, den 07.07.2011 gez. Klaus Pipke Der Bürgermeister

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGl
1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGl
1.2.1 Private Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.2.2 Auf den privaten Grundstücken in WA 1, 2, 3 und 5 ist jeder Garage /jedem Carport eine mind. 5,50 m lange Zufahrt zuzurechnen, die als zusätzlicher privater Stellplatz nutzbar ist. Ausnahmsweise ist pro Grundstück in allen WA ein weiterer Stellplatz außerhalb der festgesetzten Flächen, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.
1.2.3 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in WA 1, 2, 3 und 4 gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Vorgarten zulässig.
1.2.4 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugbiet ausnahmsweise zulässig.
1.2.5 In WA 3 und WA 4 dürfen Terrassen die westliche Baugrenze überschreiten, jedoch max. bis zu 4 m.
- Höhenlage baulicher Anlagen**
§ 9 (2) BauGl i.V.m. § 18 BauNVO
1.3.1 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 (Planstraße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspriegender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
1.3.2 Die maximale Firsthöhe darf ausnahmsweise um bis zu 0,50 m durch den besonderen Dachaufbau bei Passivhäusern oder Solarenergieanlagen überschritten werden.
1.3.3 Die Sockelhöhe FFOK im EG in WA 1, WA 2 und WA 3 muss mindestens 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.
1.3.4 Die Sockelhöhe FFOK im EG in WA 4 und WA 5 darf bis zu 0,90 m über dem Bezugspunkt liegen.
1.3.5 Die sonst. Grundstücksfläche (Gärten) sind so aufzufüllen und zu verzieren, dass zu den Nachbargrenzen keine Stützmauern erforderlich werden.
- Beschränkung der Wohnungszahl**
§ 9 (1) Nr. 6 BauGl
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGl sind je Wohngebäude max. zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig.
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
§ 9 (1) Nr. 14 + 16 BauGl
Das von den Freiflächen abfließende Regenwasser ist im WA 2 der an der rückwärtigen Grundstücksgrenze gelegenen, im Plan bezeichneten, mind. 1 m breiten Entwässerungsmulde zuzuführen. Die Entwässerungsmulde ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Ab dem Bereich der mit einem Leitungsrecht belasteten, im Plan bezeichneten Erschließungsanlage ist die Regenwasserleitung in Form einer Rohrverbindung fortzuführen.

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGl
Gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGl ist auf jedem privaten Grundstück 1 Baum aus der Kategorie 1. 'Bäume' oder 4 c 'Obstgehölze' der Anlage 'Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen' zu pflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- Einfriedungen**
Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedungen von Vorgärten nur max. 1,0 m hohe Laubhecken oder 1,0 m hohe Zäune in Verbindung mit Laubhecken zulässig. Bei der Bepflanzung sind die Arten der 'Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef' zu berücksichtigen (s. 'Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen', Rubrik 'Straucher' oder 'Schnittgehölze'). Als Vorgärten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Hauptschließungsseite der Gebäude einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.
1.2.2 Im WA 2 wird an der rückwärtigen Grundstücksgrenze eine 1,00 m hohe, private Stützmauer festgesetzt.
- Dächer**
Es sind nur Satteldächer zulässig, die maximal zulässige Dachneigung beträgt 40°. Die beiden Hälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachform und -neigung aufweisen sowie aus einheitlichem Material und einheitlicher Farbe hergestellt werden. Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-40° sowie bekiesete oder begrünte Flachdächer zulässig. Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpappen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtongkarte entsprechen:
Schwarztonne: 9004, 9005, 9011, 9017
Grautöne: 7016, 7021, 7024, 7026, 7043
Brautöne (dunkel): 8028 (terra Braun).
Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtongkarte zugeordnet werden können, sind Farbanzierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtonne 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.

- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen)**
§ 9 (1) Nr. 26 BauGl
Gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGl sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen Aufschüttungen, Abgrabungen) auf den privaten Grundstücken zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz der Vogelfauna**
§ 9 (1) Nr. 20 BauGl
Zum vorbeugenden Schutz der Vogelfauna, insbesondere der Fledermaus und des Gartenrotschwanzes, ist Folgendes zu beachten:
Der Abbruch der Scheune darf nur in der Zeit von Mitte Oktober bis Anfang März, d.h. außerhalb der Wochenstuben-, Paarungs- und Wanderzeit, erfolgen. In den Abend- und Nachtstunden darf grundsätzlich kein Baubetrieb stattfinden.
Als Ersatz für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere müssen vor Beginn der Bauarbeiten mindestens 5 Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart im näheren Umfeld und unter fachkundiger Leitung angebracht werden.
Zum Verlustausgleich eines Gartenrotschwanz-Brutplatzes sind mindestens drei Halbhöhlen-Nistkästen anzubringen. Die Nistkästen sollen wettergeschützt und im Übergang zur offenen Landschaft am westlichen Rand des Plangebietes angebracht werden; es ist darauf zu achten, dass sie nicht von Katzen erreicht werden können. Das Anbringen der Kästen hat bis spätestens April zu erfolgen, um dem Nistplatz suchenden Gartenrotschwanz rechtzeitig zur Verfügung zu stehen.

3. Hinweise

- 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, 16 DschG).
- Wasserschutz**
3.2.1 **Allgemeines**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Wahnbachtalsperre; im Bereich von WA 1 und dem östl. Teilschnitt von WA 5 wird er der Wasserschutzzone II B (innerer Bereich), im Bereich von WA 2, WA 3, WA 4 und dem westlichen Teilschnitt von WA 5 der Wasserschutzzone II A zugeordnet.
Die Regelungen der 'Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wahnbachtalsperre des Wahnbachtalsperrenverbandes' (Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre) vom 14. Mai 1993 sind zu beachten.
Bei einer Bebauung ist der RdErl. des MUNLV NRW 'Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (18.05.1998) zu beachten. Es ist der RdErl. des MUNLV NRW 'Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren' (26.05.2004) zu beachten.
Der Einbau von Recyclingstoffen ist nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Straßenbau**
Maßnahmen zum Straßenbau sind gemäß den 'Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (BaStWag, Ausgabe 2002)' durchzuführen.
- Entsorgung von auffälligen Bodenmaterial**
Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschuttartige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswegs des abzuführenden 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.

- Freiflächen**
2.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzflächen - gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken einzufrieden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Bei der Bepflanzung sind die Arten der Auswahlliste (s.u.) zu berücksichtigen.
2.3.2 Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umplanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können. Bei der Bepflanzung sind die Arten der Auswahlliste (s.u.) zu berücksichtigen.
2.3.3 Im WA 2 ist die Entwässerungsmulde als Rasenfläche/wiesenartiger Krautsaum anzulegen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft von größerem Bewuchs freizuhalten.

3. Energieversorgung, Telekommunikation

- 3.1 Energieversorgung, Telekommunikation**
Das ausgewiesene Baugelände wird mit Gas sowie hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.
Das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft f. Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 ist zu beachten.
Bei Eingriffen in Grund und Boden im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen ist die 'Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)' einzuhalten.
- 3.2 Oberboden**
Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGl auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18915 zu beachten.
- 3.3 Baugrund**
Die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken ist im Einzelfall im Zuge der Tiefbauarbeiten durch den Grundstückseigentümer zu überprüfen.
- 3.4 Fluglärm**
Bedingt durch die über das Gebiet verlaufende Abflugroute 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 bauseits vorzusehende 'passive Schallschutzmaßnahmen' (z.B. Schalldämmung von Dächern und Rollkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern) vermindern.
- 3.5 Kampfmittel**
Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährleistet werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation 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 Rheinland, Außenstelle Kerpen, Heinrich-Hertz-Straße 12 in 50170 Kerpen abzustimmen.

- Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen**
Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef
1. **Bäume:**
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)
2. **Mittelhohe Bäume:**
Alnus glutinosa (Schwarzalder)
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 (Platter-Ulme)
Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)
3. **Obstgehölze:**
Baumne:
Prunus avium (Süßkirsche)
Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)
Pyrus communis (Birne)
Malus domestica (Apfel)
Sorbus domestica (Spierling)
Juglans regia (Walnuss)

3. Sträucher:

- 3.1 Sträucher:**
Corylus avellana (Hazel)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Frangula alnus (Faulbaum)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
Crataegus monogyna ((Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata ((Zweigfelliger Weißdorn)
Sarrhamnus 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 (Bluthorn)
Cornus mas (Gelber Hartriegel, Kornelkirsche)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
- 3.2 Schnitthecken:**
Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)
Taxus baccata (Eibe)
Parthenocissus quinquefolia (Fünfbliättriger Wilder Rebe)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Parthenocissus tricuspidata (Dreilappiger Wilder Wein)
Parthenocissus quinquefolia (Fünfbliättriger Wilder Rebe)
Hedera helix (Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Euonymus fortunei (Kriechender Spindelstrauch)
Rosa spinosa (Kletterrose)
Rubus henniri (Kletterbrombeere)
Actinidia arguta (Strahlengriffel)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenweide)
Lonicera caprifolium (Wohnleuchendes Geißblatt)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
Polygonum aubertii (Schlangenkürdlerich)
Wisteria sinensis (Glyzinie)
- 3.3 Apfel:**
Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Hornapfel
Rheinischer Winterambur
Rheinische Schafnase
Roter Bellefleur
Goldparäne
Rote Sternreute
Blenheimer Goldrenette
Schöner aus Nordhausen
Luxemburger Renette
Jacob Lebel
Kaiser Wilhelm
Geheimrat Dr. Oldenburg
Roter Boskoop
Gewürzlukenapfel
- 3.4 Birnen:**
Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Köstliche aus Charneux
Gute Luise
- 3.5 Sonstige:**
Hauszwetschge
Eringer Frühzwetschge
Wangenheim's Frühzwetschge
Große Grüne Reneclode
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche



Planzeichenerklärung

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGl
WA Allgemeines Wohngebiet § 1 Abs. 3, § 4 BauGl
höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGl, § 16 BauNVO
z.B. **0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
FH 8,00 m Firsthöhe als Höchstmaß
FFOK EG Oberkante Fertigfußboden / Erdgeschoss über Straße als Höchstmaß
0,30 m
 - 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGl, §§ 22, 23 BauNVO
offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
 - 4. VERKEHRSLINIEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGl
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
 - 5. PRIVATE GRÜNLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGl
Private Grünfläche Zweckbestimmung: Hausgärten
 - 6. FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 + 16 BauGl
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses hier: Entwässerungsmulde
 - 7. SONSTIGE PLANZEICHEN**
Ga/Ca Flächen für Garagen / Carports § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGl
SD Satteldach
mit Leitungsrechten belastete Flächen zu Gunsten der Versorgungssträger § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGl
Grenze des räumlichen Bebauungsplan-Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGl
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 8. NACHRICHTLICHE HINWEISE**
geplante Grenzen der privaten Baugrundstücke
Anschluss an vorhandenes Trennsystem (Teichstraße)
vorhandene Bebauung
Grenze des Bebauungsplanes Nr. 17.2
Grenze zwischen den Wasserschutzzonen II A und II B (innerer Bereich) des Wahnbachtalsperrenverbandes

Bebauungsplan Nr. 17.2, Heisterschoß-West	
11. Änderung "Zur Hütte"	
RECHTSPLAN	Anlage 1: Begründung
Stand: 16.06.2011	gez.:
Maßstab: 1:500	
Bearbeitung:	ARCHITEKTUR + STADTEBAU Bauassessorin Dipl.-Ing. Erika Grobe-Kunz Reichenberger Str. 7 - 53604 Bad Honnef Tel. 02224-94 09 93 - Fax 02224-94 09 95
Planlayout:	Planungsamt / Stadt Hennef