

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

**Bebauungsplan Nr. 04.3A Teilbereich 1
Hennef (Sieg) - Bröl, Am Flutgraben**

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

2.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3. Garagen, offene und überdachte Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen und überdachte, sowie nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig jedoch nur bis zur hinteren Baugrenze.

Bei der Errichtung von Garagen ist auf dem Baugrundstück ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen der Garageneinfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die maximale Firsthöhe gemessen am oberen Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen wird auf 9,00 m festgesetzt. Bei Puttdächern ist dies der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bezugspunkt für diese Höhe ist die Fußbodenebene oberhalb des Erdgeschosses. Bezugspunkt für die FOK EG ist die Höhe der Straßenebene (Straßenplanung) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

Die Sockelhöhe FOK EG darf dabei bis zu 0,50m über dem Bezugspunkt liegen.

5. Keller

Der Bau von Kellergeschossen ist ausgeschlossen. Bei entsprechender bautechnischer Ausführung und Vorkehrungen zur Abdichtung ist jedoch eine Ausnahme möglich, wobei das Risiko auf Seiten des Bauherren liegt.

6. Leitungsrecht

Für die im Plangebiet festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen (Versicherungsmulde) wird ein entsprechendes Leitungsrecht für ihren Zulaufbereich festgesetzt. Für einen kontrollierten Überlauf wird ebenfalls ein Leitungsrecht festgesetzt.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

7.1 Pflanzgebot

Auf den Hausgrundstücken ist je ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen (wählbar aus: Auswahlliste von geeigneten Gehölzen und Stauden, Rubrik 1. a) Hohe Bäume, b) Mittelhohe Bäume oder c) Obstgehölze, Stadt Hennef, Umweltamt 9.04.2003)

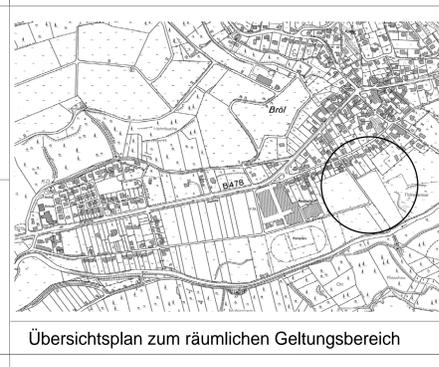
Als Einriedung der geplanten Kindertagesstätte wird die Pflanzung einer 60,0m langen, 2-reihigen Laubgehölzhecke festgesetzt (wählbar aus: Auswahlliste von geeigneten Gehölzen und Stauden, Rubrik 2. Sträucher, Stadt Hennef, Umweltamt 9.04.2003)

7.2 Pflanzbindung

Der mit Planzeichen 'Baumerhalt' festgesetzte Standort (innerhalb der Versicherungsmulde) dient dem Schutz der vorhandenen Winterlinde (Tilia cordata). Näheres dazu im Umweltbericht S. 20.

Zeichen der Kartengrundlage	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	Festsetzungen von Grenzen, Flächen und Anlagen sowie von Art und Maß der baulichen Nutzung	sonstige Festsetzungen						
<p>10 Wohngebäude mit Hausnummer, z. B. Nr. 10</p> <p>Wohngebäude ohne Hausnummer</p> <p>Garagen, Wirtschafts-, Industriegebäude</p> <p>Durchfahrt, Arkade</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Gemeindegrenze</p> <p>Gemarkungsgrenze</p> <p>Fluggrenze</p> <p>Flurstücksgrenze mit Grenzstein</p> <p>Höhepunkte über NN z. B. 58,75 m</p> <p>Straßenankastern</p> <p>Straßenlaternen</p> <p>Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW)</p> <p>Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angaben eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung / nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.</p>	<p>OD Ortsdurchfahrtschneise</p> <p>ANBAUVERBOTZONE gem. LStRG bzw. FStRG</p> <p>Bahnanlage</p> <p>Hauptversorgungs- und Abwasserleitung oberirdisch</p> <p>unterirdisch</p> <p>W Fernwasserleitung</p> <p>A Hauptabwasserleitung</p> <p>EF/EXK E-, F- und X-Kabel</p> <p>G Ferngasleitung</p> <p>Schutzstellen mit Breitenangaben</p> <p>N Wasserfläche</p> <p>Überschwemmungsgebiet</p> <p>Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen</p> <p>Fläche für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft</p> <p>Schutzgebiet i. S. des Naturschutzes</p> <p>N Naturschutzgebiet</p> <p>L Landschaftsschutzgebiet</p> <p>ND Naturdenkmal</p> <p>E Erhaltungsbereich</p> <p>D Einzeldenkmal</p> <p>San Sanierungsgebiet</p> <p>FIR Fußgänger- und Radfahrerbereich</p> <p>E zu erhaltende Gebäude/sonst. baul. Anlagen</p> <p>Zu beseitigende Gebäude/ baul. Anlagen</p> <p>A B C Flächen für die Wasserwirtschaft</p> <p>Überschwemmungsgebiet</p> <p>Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen</p> <p>Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind</p>	<p>Grenze des Bebauungsplangebietes</p> <p>Grenze unterschiedlicher Nutzung</p> <p>Baulinie</p> <p>Baugrenze</p> <p>Verkehrsflächen</p> <p>Begrenzungslinie von Verkehrsflächen</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>P Öffentliche Parkfläche</p> <p>A Fußgänger- und Radfahrerbereich</p> <p>FIR Fußgänger- und Radfahrerbereich</p> <p>V Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>Mi Geh-(G), Fahr-(F) oder Leitungsrechten(L) zu belastende Fläche zugunsten: z. B. Gemeinde</p> <p>Fläche für Stellplätze/Garagen</p> <p>Stellplätze/Gemeinschaftsstellplätze</p> <p>Gar/Ga Garagen/Gemeinschaftsgaragen</p> <p>GTGa Gemeinschaftsstellgaragen</p> <p>Einfahrt</p> <p>Einfahrtbereich</p> <p>Ein- und Ausfahrtschwellen</p> <p>neuzuhaltende Sichtfläche</p> <p>Wasserfläche</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</p> <p>Anpflanzen von Bäumen</p> <p>Anpflanzen von Sträuchern</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</p> <p>Erhaltung von Bäumen</p> <p>Erhaltung von Sträuchern</p> <p>Flächen mit Beschränkung oder Verbot zur Verwertung luftverunreinigender Stoffe</p> <p>Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind</p> <p>Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind</p> <p>Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p> <p>öffentliche Grünflächen</p> <p>Spielplatz</p> <p>Parkanlage</p> <p>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</p> <p>Abwasser</p> <p>Abfall</p> <p>zusammengehöriges Baugebiet</p> <p>Fläche für den Gemeinbedarf</p> <p>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Allgemeines Wohngebiet</p> <p>MK Kerngebiet</p> <p>GE Gewerbegebiet</p> <p>0,4 Grundflächenzahl/GRZ, z. B. 0,4</p> <p>0,8 Geschossflächenzahl/GFZ, z. B. 0,8</p> <p>III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 3 Geschosse</p> <p>III-V Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. Mindestmaß, z. B. 3 bis 4 Geschosse</p> <p>o offene Bauweise</p> <p>g geschlossene Bauweise</p> <p>a abweichende Bauweise</p> <p>E nur Einzelhäuser zulässig</p>	<p>Finstrichung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers</p> <p>30°/45° Dachneigung - untere/obere Grenze z. B. 30 bis 45°</p> <p>FD Flachdach</p> <p>SD Satteldach/Knipplwalmdach</p> <p>WD Walmdach</p> <p>PD Putzdach</p> <p>TD Torndach</p> <p>Nutzungsschema</p> <table border="1"> <tr> <th>Nutzungsart</th> <th>Zahl der Vollgeschosse</th> </tr> <tr> <td>z. B. WA</td> <td>z. B. III</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>GFZ</td> </tr> </table> <p>Dachform/Dachneigung z. B. SD30° - 45° Bauweise z. B. o</p> <p>weitere Planzeichen</p> <p>□ nicht eingemessenes Gebäude</p> <p>□ empfohlene Flächenaufteilung</p> <p>P empfohlene Parkstellen, -buchten</p>	Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse	z. B. WA	z. B. III	GRZ	GFZ
Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse								
z. B. WA	z. B. III								
GRZ	GFZ								

RECHTSGRUNDLAGEN	GEOMETRIE EINDEUTIGKEIT	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
<p>BauNVO (2009) i.V.m. der BauNVO vom 27.04.1989 (2008) i. S. 2, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.</p>	<p>Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angaben eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung / nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.</p>	<p>Hennef, den 08.08.2006</p> <p>F. Schmidt Techn. Baurichter Siegel</p>				



7.3 Externer Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB:
Zum Ausgleich der geplanten Eingriffe sind auf dem externen Grundstück Gemarkung Striefen, Flur 22, Flurstück 5 4774 Punkte zuzugleichen. Diese Fläche wird der Eingriffsgrundstücken gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Eine Refinanzierung der im Umweltbericht S. 20 geschätzten Maßnahmen erfolgt auf der Basis der Satzung der Stadt Hennef vom 31.03.2003 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a - 135c BauGB.

Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

8.1 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung ist in der Planzeichnung enthalten.

Bei Garagen, untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen ist die Ausbildung eines Flachdaches zulässig.

8.2 Dachform

Es sind Sattel-, Pult- oder Walmdächer mit der in der Zeichnung eingetragenen Dachneigung zulässig.

8.3 Dächer

Zulässig sind nur durch Bepflanzung begründete Dächer oder dunkle Dacheindeckung in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachplanken, wie sie den nachfolgend aufgeführten Farben der RAL - Farbkarte entsprechen:

Schwarzrotöne	9004, 9005, 9011, 9017
Gräutöne	7043, 7028, 7016, 7021, 7024
Brauntöne (dunkelbraun und braunrot)	8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun)

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

8.4 Drempe

Drempe sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m von OK Rohdecke bis OK Fußplatte zulässig.

Hinweise und Empfehlungen

Bodenkennmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodenkennmäler (kultur- und/oder naturgeschichtlich Bodenfunde, d.h. Mauerreste, alte Gräben, Einzelrunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von derartigen Funden ist der Stadt Hennef als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal (02206 - 9030-0) unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittelfunde

Bei etwaigen Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, das städtische Ordnungsamts oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland Außenstelle Köln zu verständigen.

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

**Bebauungsplan Nr. 04.3A Teilbereich 1
Hennef (Sieg) - Bröl, Am Flutgraben**

RECHTSPLAN

Stand	12.09.2006	gez. Mingers
Maßstab	1:500	

Entwurfsbearbeitung:

IA _____

Siegel