Textliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan Nr. 05.4

Hennef (Sieg) – Weldergoven

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

1.1 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind laut BauNVO: § 3 (2) Wohngebäude.

1.2 Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen wird im reinen Wohngebiet auf 1 Wohneinheit je Wohngebäude beschränkt.

1.3 Stellplätze, Garagen oder Carports (§ 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anzahl der Stellplätze wird auf 2 Stellplätze je Grundstück festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 (2) Nr.1, (3) Nr.1; § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr.3, (3), Nr.2; § 20 BauNVO

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss als Höchstmaß begrenzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (2) Nr.4; § 18 BauNVO

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss wird auf maximal +0,60 m über vor Baubeginn vorhandenem Gelände festgesetzt.

Die maximale Drempelhöhe wird auf +1,00 m von Fußbodenoberkante bis Oberkante Fußpfette festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

4.1 Baugrenzen gemäß § 23 (1), (3) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB; § 9 (1) Nr.20 BauGB)

5.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist die Neupflanzung einer standortgerechten Hecke durchzuführen. Sie ist im Wachstum auf 1,00 m als Mindesthöhe dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Öffentliche Verkehrsflächen sind durch Rückschnitt freizuhalten. Je Grundstück ist die Anpflanzung von einem Obstbaum sowie die Gestaltung der neu anzulegenden Gärten mit überwiegend einheimischen Gehölzen vorzunehmen.

5.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr.25b BauGB

Die im Bebauungsplan gemäß Planzeichen festgesetzten Gehölze und Obstbäume sind durch Pflege zu erhalten.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB

Zum Ausgleich der mit der Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichten zusätzlichen Eingriffe in die Natur, werden außerhalb des Geltungsbereichs auf Flächen im Besitz des Rhein-Sieg-Kreises im Ahrenbachtal folgende Ersatzmaßnahmen durchgeführt :

Entbuschung von Teilflächen der Parzelle Gemarkung Blankenberg, Flur 6, Flurstück-Nr. 26 im Naturschutzgebiet Ahrenbach-/Adscheider Tal, sowie Offenhaltung der Fläche durch Beweidung oder alternativ Mahd.

5.4 Ableitung von Niederschlagswasser

Das auf den Dach- und versiegelten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer sind als Satteldächer zu gestalten. Die Dachneigungen gemäß Eintrag im Bebauungsplan sind dabei einzuhalten.

7. Hinweis (redaktionell ergänzt)

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hennef (Sieg) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW).