

Stadt Hennef (Sieg)

Bebauungsplan Nr.12.8 A Hennef (Sieg) - Lichtenberg, Küusersgarten

Der Bebauungsplan umfasst:

- a) zeichnerische Festsetzungen
- b) textliche Festsetzungen
- c) Begründung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauO NW

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf die Zahl 2 (2 WE) beschränkt. Bei Doppelhäusern ist die zulässige Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte auf 1 Wohneinheit beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO

Die Höhe der Gebäude, gemessen über dem der Straße zugewandten vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Traufhöhe), darf maximal 3,50 m betragen.

Die Firsthöhe darf maximal 8,50 m über dem der Straße zugewandten vorhandenen Gelände liegen.

2.2. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Zulässig sind gemäß Planeintragung Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Einzelhäuser wird auf maximal 13,00 m und die Länge der Doppelhäuser auf maximal 16,00 m beschränkt.

Die Mindestgrundstücksgröße der Einzelgrundstücke für Einzelhäuser wird mit 500 m², die Mindestgrundstücksgröße der Einzelgrundstücke für 1 Doppelhaushälfte mit 300 m² festgesetzt.

Bei Grundstücken, die zu dem Stichtag 04.07.2001 als Buchgrundstück eine Fläche unterhalb der Mindestgröße von 500 m² hatten, kommt diese Regelung bei einer Einzelhausbebauung jedoch nicht zur Anwendung.

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Festgesetzt sind Baugrenzen.

2.4. Nebenanlagen gemäß § 23 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur in begründeten Ausnahmefällen wie folgt zulässig:

Mülltonnenplätze,
überdachte Freisitze,
Balkon- und Türüberdachungen.

Eine Ausnahme ist insbesondere begründet bei Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO.

2.5. Garagen, Carports, Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für die Schmalseiten an Bauflächen zu Eckgrundstücken. Vor jeder Garage muss ein Einstellplatz mit einer Länge von mindestens 5,50 m für einen Personenkraftwagen verbleiben.

3. Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Flurstücke 180, 188 und 183 sind als private Grünfläche festgesetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Auf den Flurstücken Nr. 180, 188 und 183 ist eine Ein- oder Ausfahrt nicht zulässig.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen

1. Dach

1.1 Dachform

Dächer sind als Satteldächer zu gestalten.

1.2 Dachaufbauten

Dachgauben müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen.

1.3 Dachmaterialien sowie Farben

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen, schwarz bis anthrazit sowie braun, in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen.

Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen; ausgenommen sind hier Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Im Plangebiet sind für geneigte Dächer nur nachstehende Farben der RAL-Farbtonkarte zulässig:

Schwarztöne: 9.004, 9.005, 9.011, 9.017
Brauntöne: 8.014, 8.016, 8.017, 8.019, 8.022

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1. Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW)

Ein Vorgarten ist der Bereich zwischen Straße und Hausvorderkante.

Befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen, Stellplätze usw.) dürfen insgesamt 20 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Zufahrten sowie Stellplatzbefestigungen sind in Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke herzustellen.

Im Vorgarten ist je Grundstück mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (siehe beiliegende Pflanzliste).

2.2. Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten

Die Einfriedigung an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen und der Grundstücke untereinander ist im Bereich der Vorgärten in Form von Buschwerk und lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Darüber hinaus können Buschwerk und Hecken mit Holzlattenzäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m kombiniert werden. Die Pflanzsorten sind der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

2.3 Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich

Mülltonnen sind sichtgeschützt aufzustellen.

2.4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche ohne Vorgarten (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 a in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW)

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ohne Vorgarten sind je 100 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum, mindestens aber pro Grundstück ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen.

2.5. Werbeanlagen

Das Aufstellen von freistehenden und an Außenwänden befestigten Warenautomaten und Werbeanlagen ist nur mit nicht selbstleuchtenden Einrichtungen in direktem Zusammenhang mit einem Laden oder Betrieb im Erdgeschoss eines Gebäudes zulässig. Die Einrichtung von freistehenden Hinweisschildern und Werbeanlagen darf eine Größe von 1,00 x 1,00 m nicht überschreiten.

III. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 (Außenanlagen)

1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

Die gemäß Planeintrag festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind gemäß den Bestimmungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages anzulegen (eine Pflanzenliste sowie Pflanzschema ist als Hilfe für den Bauherrn als Anlage beigelegt).

Für die Pflanzungen sind bodenständige Gehölze nach der potentiellen natürlichen Vegetation zu wählen.

Weiterhin gelten für die Anpflanzungen folgende, bindende Festsetzungen:

Im Bereich der frei wachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand mindestens 1 m, maximal 1,5 m. Bäume 1. Ordnung sind in einem Abstand von 8 m, Bäume 2. Ordnung in einem Abstand von 4 m zu pflanzen.

Die Mindestpflanzgröße für Sträucher beträgt 100 cm, es sind mindestens 2 x verpflanzte Gehölze zu wählen. Der Mindeststammumfang für neu zu pflanzende Obstbaum-Hochstämme beträgt 16 cm, für neu zu pflanzende Bäume 1. Ordnung 20 cm. Bei der Anpflanzung von Bäumen 2. Ordnung oder Heistern ist eine Mindesthöhe von 200 cm einzuhalten.

2. Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes (spez. Pflanzgebote und Pflanzbindungen)

Im Bereich der mindestens 7 m breiten Ausgleichsfläche 1 (AF 1) ist eine mindestens 5-reihige Hecke mit standortgerechten Bäumen und heimischen Sträuchern nach Maßgabe des beigelegten Pflanzschemas und Pflanzplanes zu pflanzen. In diesem Bereich ist jegliche weitere Nutzung (z.B. Anlage eines Komposthaufens, Anlage eines Ziergartens etc.) verboten.

Der Bereich der Ausgleichsfläche AF 2 (Schächerbach) ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Hier ist ein beidseitiger Saum von jew. 5 m von jeglicher Beeinflussung durch die Anwohner freizuhalten.

In der Ausgleichsfläche AF 2 ist eine Initialpflanzung mit standortgerechten Gehölzen in Form von 10 Silberweiden oder 10 Schwarzerlen vorzunehmen.

In dem übrigen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Ausgleichsfläche 3 (AF 3) sind je angefangene 100 qm ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindestumfang von 20 cm oder 5 standortgerechte und heimische Sträucher (Mindesthöhe 1,0 m) zu pflanzen. In diesem Bereich sollten auch auf die baulichen Nebenanlagen wie Geräteschuppen verzichtet werden.

Schließlich sind im Bereich der Vorgärten bzw. ehemaligen Böschungsf lächen alle 10 m, mindestens pro Grundstück jedoch ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

VI. Allgemeine Hinweise

Es gelten die Bestimmungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

Die auf Grund der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen durchzuführende Begrünung soll bereits bei Einzug bzw. erfolgter Schlussabnahme realisiert sein; spätestens in der darauffolgenden Pflanzzeit (Oktober bis März) ist die vorgeschriebene Begrünung durchzuführen.

Frei wachsende Hecken, Strauchgruppen und Gehölzflächen sind regelmäßig zu kontrollieren. Dabei sind abgestorbene Pflanzen und Pflanzenteile zu entfernen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Öffentliche Verkehrsflächen sind durch Rückschnitt freizuhalten.

Das Verbrennen bzw. das Vergraben von Baustellenabfällen ist untersagt.

Dächer von Garagen oder sonstigen Flachdächern sollten begrünt werden; das gleiche gilt für Fassaden.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst genutzt werden (Zisterne, Brauchwassernutzung, Anlage von Feuchtbiotopen).

Die Gebäude sollten nach neuestem Stand der Technik hinsichtlich der Wärmedämmung, Energietechnik und umweltfreundlicher Baustoffe konzipiert sein.

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 Bodendenkmalen ist der Stadt Hennef unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Das Plangebiet liegt im Flugerwartungsgebiet. Von ganztägigem Landeanflug für den Flughafen Köln/Bonn ist auszugehen. Die Möglichkeit von Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Dachdämmung) sollte genutzt werden.

Im Plangebiet gibt es nach Auswertung des Kampfmittelräumdienstes keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln. Daher bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken gegen die geplante Durchführung der Baumaßnahme. Eine Gewähr dafür, dass sich auf der geräumten Fläche keine Kampfmittel befinden, kann vom Land NRW gleichwohl nicht übernommen werden. Bei etwaigen Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.