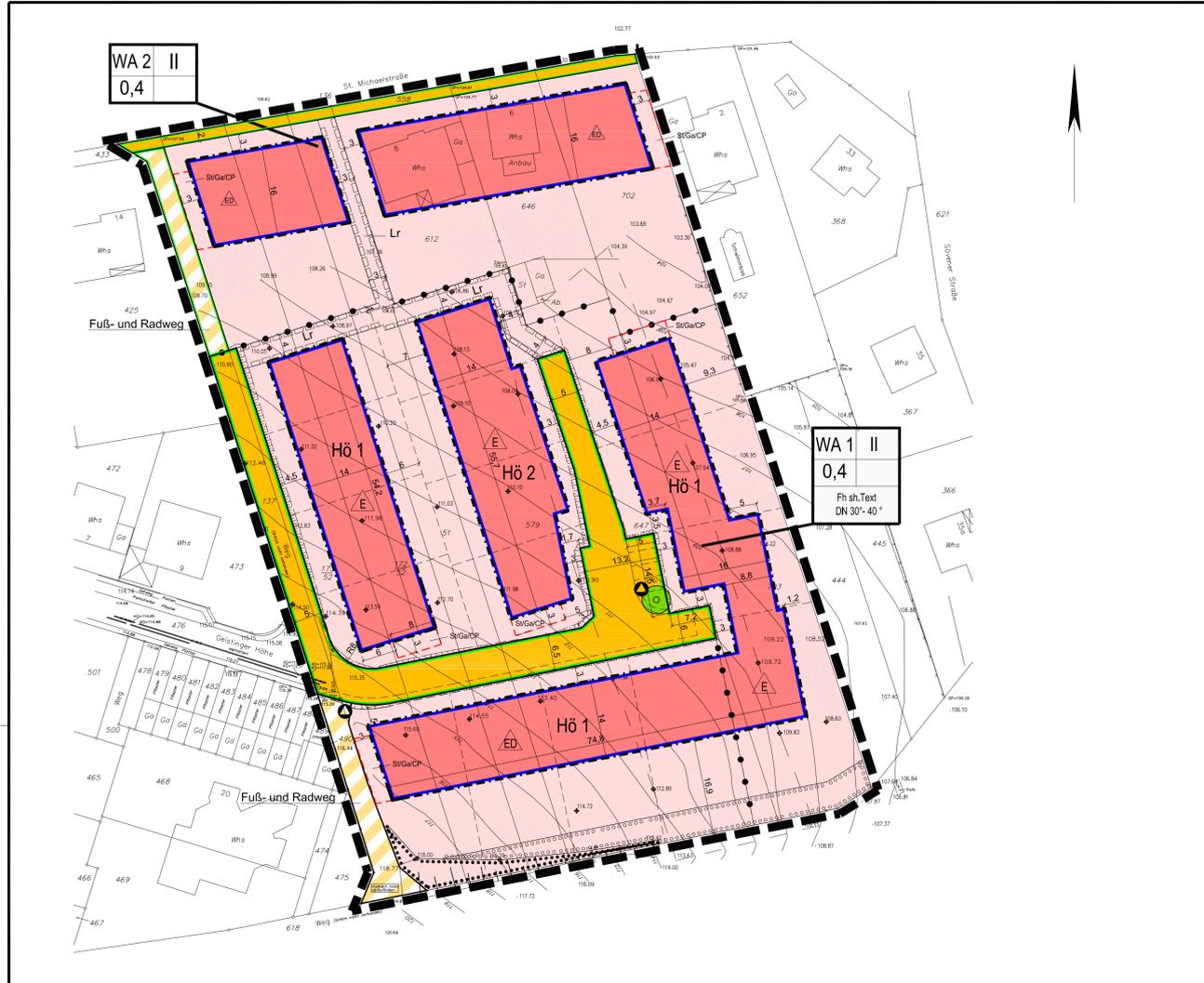


Bebauungsplan Nr. 01.30/2

Hennef (Sieg) - St. Michaelstraße / Geistinger Höhe



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan	GEOMETRISCHE EINEDEUTIGKEIT	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	IN KRAFT TRETEN
<ul style="list-style-type: none"> - das Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2009 (BGBl. I S. 2313) - das Gesetz über die Umwandlungsbefreiung (UVPfG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2009 (BGBl. I S. 2319) - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 103), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446) - die Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2002 (GV/NRW. S. 296), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV/NRW. S. 615) - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauabläufe und die Darstellung der Planabläufe (Planablaufverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58) 	<p>Es wird beschränkt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster (Stand 18.09.2007) übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigt eindeutig ist.</p> <p>Einleichen, den</p>	<p>Der Ausschuss für</p> <p>Der Ausschuss hat an</p> <p>Hennef, den</p> <p>LV</p> <p>Fabian Schmidt (Techn. Beigeordneter)</p>	<p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Bebauungsplanverfahren gem. § 3 III BauGB wurde am</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wurde gem. § 3 III BauGB vom</p> <p>Hennef, den</p> <p>LV</p> <p>Fabian Schmidt (Techn. Beigeordneter)</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der öffentlichen Auslegung ist gem. § 4 III BauGB mit der Begründung und dem nach Einholung der Gemeindeverwaltung, bereits vorgelegten umweltspezifischen Stellungnahmen in der Zeit vom</p> <p>Ort und Dauer der Auslegung wurden am</p> <p>Den bedürftigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 III BauGB mit Schreiben vom</p> <p>Hennef, den</p> <p>LV</p> <p>Fabian Schmidt (Techn. Beigeordneter)</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der öffentlichen Auslegung wurde am</p> <p>Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am</p> <p>Den bedürftigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 III BauGB mit Schreiben vom</p> <p>Hennef, den</p> <p>LV</p> <p>Fabian Schmidt (Techn. Beigeordneter)</p>	<p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am</p> <p>Hennef, den</p> <p>LV</p> <p>Fabian Schmidt (Techn. Beigeordneter)</p>
<p>Die vorliegende Planunterlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Anforderungen des § 1 Planablaufverordnung.</p> <p>Ausfertigung:</p>	<p>Der befristeten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 III BauGB mit Schreiben vom</p> <p>Hennef, den</p> <p>LV</p> <p>Fabian Schmidt (Techn. Beigeordneter)</p>	<p>Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gem. Besondereitungen des Ausschusses für</p> <p>Hennef, den</p> <p>LV</p> <p>Fabian Schmidt (Techn. Beigeordneter)</p>	<p>Der Rat der Stadt Hennef (Rat) hat am</p> <p>Hennef, den</p> <p>LV</p> <p>Fabian Schmidt (Techn. Beigeordneter)</p>	<p>Dieser Plan ist in der Urkundsfassung, dieser Plan stimmt mit dem Urkundsfassung und den darauf verzeichneten Vermerken überein.</p> <p>Hennef, den</p> <p>LV</p> <p>Fabian Schmidt (Techn. Beigeordneter)</p>		

Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.0 Allgemeines Wohngebiet - WA -**
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
 Nr. 1 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
 Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen;
 Nr. 4 - Gartenbaubetriebe;
 Nr. 5 - Tankstellen,
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 2.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO / § 23 BauNVO)**
 Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind in dem Baugebiet Stellplätze, Garagen und Carports allgemein zulässig soweit sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen liegen.
- 3.0 Nebenanlagen**
 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Baugebiet Nebenanlagen § 5, Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eingeschränkt bis zu einem Raummaß von 30 cm zulässig sind.
- 4.0 Maß der baulichen Nutzung**
 Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebiet ist der Nutzungscharakter im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.
- 5.0 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (3) BauGB**
 Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Gebiet WA 1 wie folgt festgesetzt:
 • Die Firsthöhe darf maximal 8,0 m über Oberkante Erdgeschoss-Fußboden-Rohdecke OK-EG Roh erreichen.
 • In den mit Hö 1 gekennzeichneten Baufeldern darf die Erdgeschoss-Fußboden-Rohdecke (OK-EG Roh) maximal 0,3 m über Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.
 • In den mit Hö 2 gekennzeichneten Baufeldern darf die Erdgeschoss-Fußboden-Rohdecke (OK-EG Roh) maximal 0,8 m über Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.
- 6.0 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 7.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 werden die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen / Aufschüttungen, Abgrabungen) auf den privaten Grundstücken zeichnerisch festgesetzt.
- 8.0 Grünordnerische Festsetzungen**
- 8.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf den Baugrundstücken je Wohneinheit ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Arten sind wahlbar aus der Rubrik „1. a) hohe Bäume bzw. 1. b) mittelhohe Bäume“ der Anlage „Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen“. Die gepflanzten Hochstämme müssen einen Stammumfang von 20 cm aufweisen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzflächen - gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Gehölzen einzufrieden. Vorgeländliche Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze und ihrer geringeren Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze) dürfen nur bis zu 30 % versiegelt werden.
- 8.2 Einfriedigungen**
 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur Laubholzhecken zulässig. Die Arten sind wahlbar aus der Rubrik „Schnitthecke“ der Anlage „Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen“.
- 8.3 Befestigung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten und Hofflächen**
 Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserundurchlässige Materialien, wie z.B. breittufiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc., zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- 8.4 Gehölzpflanzung**
 Am südlichen Rand des Plangebietes sind auf der vorhandenen Hangkante in Fortsetzung der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Heckenstruktur anzulegen. Ziel ist die Schaffung einer ökologisch wertvollen, aber auch optischen Abgrenzung des Baugebietes zum südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Hier sind nur mittelgroße Bäume und Sträucher vorzusehen, die nicht zu einer wesentlichen Verschattung der Grundstücke führen. Die Arten sind wahlbar aus der Rubrik „1. b) mittelhohe Bäume“ und „2. Sträucher“ der Anlage „Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen“. Diese Arten-Ausgleichsmaßnahme ist direkt dem Verlust der Gehölzgruppe am Fußweg westlich des Geltungsbereiches zuzuordnen.
- 9.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Externe Kompensationsmaßnahme
 Die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft gewährleistet die Umsetzung folgender Maßnahme:
 Auf einer Fläche von 12.000 qm, in der Gemarkung Söven, Flur 7, Flurstück 154 ist auf einer intensiven Ackerfläche zur Förderung der Vielfalt heimischer Tier- und Pflanzenarten, insbesondere Verbesserung der Lebensbedingungen der Tierarten der Grünland genutzten Offenlandschaft eine extensive, artreiche Grünlandfläche zu entwickeln.
 In den ersten Jahren (bis maximal im 5. Jahr nach der Ansaat) ist der Standort durch eine 3-schürige Mahd auszugleichen. Danach erfolgt eine max. 2-schürige Mahd, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni zu erfolgen hat. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie von chemisch-synthetischer N-Düngung und Gülle ist untersagt. Ebenso ist eine Nachsaat sowie ein Pflegemulch untersagt. Alternativ zur Schnittmähung ist eine extensive Beweidung mit einer Besatzstärke von bis zu 1,5 GV/ha und Jahr möglich.
- 10.0 Kennzeichnungen / Hinweise**
- 10.1 Bodenkennzeichnung / Hinweise**
 Beim Auftreten archäologischer Befunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder als Rheinische Amt für Bodenkennzeichnung, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Bodenkenn- und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodenkennzeichnung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

10.2 Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 0. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

10.3 Verwendung von Niederschlagswasser

Für das Oberflächenwasser der Dachflächen sollte eine Rückhaltmöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 25 l/m² überbaubarer Fläche hergestellt werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Nicht benötigtes Oberflächenwasser ist über einen Überlauf in die Kanalisation abzuleiten.

10.4 Kampfmittel

Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmitteleinsatz während der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmitteleinsatzdienst zu verständigen.

11.0 Anhang:

Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen

1. Bäume	2. Sträucher	3. Schnitthecken
<p>a) hohe Bäume</p> <ul style="list-style-type: none"> Quercus robur (Stieleiche) Quercus petraea (Kastanie) Fagus sylvatica (Rothbuche) Tilia cordata (Eich) Tilia platyphyllos (Sommerlinde) Prunus avium (Vogelkirsche, Wildkirsche) Acer pseudoplatanus (Eberleiche) Acer platanoides (Spitzahorn) <p>b) mittelhohe Bäume</p> <ul style="list-style-type: none"> Alnus glutinosa (Schwarzalre) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Salix caprea (Weiden) Salix purpurea (Purpuralweide) Salix aurita (Schwede) Salix cinerea (Grauweide) Prunus spinosa (Schlehe) Rubus cuneifolius (Hainbuche) Acer campestre (Feldahorn) Malus sylvestris (Wildäpfel) Prunus padus (Fleiderkirsche) 	<ul style="list-style-type: none"> Ulmus laevis (Flatter-Lime) Ulmus glabra (Feld-Lime) Ulmus glabra (Berg-Lime) <p>c) Obstbäume</p> <ul style="list-style-type: none"> Prunus avium (Süßkirsche) Prunus domestica (Pflaume, Zwetsche) Prunus cerasus (Blaugrosche) Malus domestica (Apfel) Sorbus domestica (Spiering) Juglans regia (Walnuss) <p>d) Stäucher</p> <ul style="list-style-type: none"> Rubus idaeus (Himbeere) Rubus fruticosus (Brombeere) Ribes uva-ursi (Schalbeere) Ribes rubrum (rote Johannisbeere) Sambucus nigra (schwarzer Holunder) 	<ul style="list-style-type: none"> Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) Lonicera maackii (Pfaffenhutweide) Elaeagnus angustifolia (Pfaffenhutweide) Cornus sanguinea (Büchsenheide) Cornus mas (Gelber Hartriegel, Kornelkirsche) Rubus idaeus (Himbeere) Rubus fruticosus (Brombeere)

4. Für Hausbegrenzung geeignete Pflanzen

Clematis vitalba (Waldrebe)	vor 1800
Vitis rotifolia (Weinrebe)	vor 1700
Parthenocissus tricuspidata (Dreilappiger Wilder Wein)	vor 1800
Parthenocissus quinquefolia (Fünflappiger Wilder Wein)	vor 1800
Ribes sibiriacum (Sibirischer Kirschenbeeren)	vor 1800
Berberis vulgaris (Götterrebe)	um 1800
Sorbus aucuparia (Hortensie)	um 1800
Lonicera xylosteum (Lonicere)	um 1840
Jacobaea maritima (Küchenschalmli)	1844
Kaiser Wilhelm	1844
Gehärteter Öl	um 1890
Roter Bockspargel	um 1900

5. Alte, bewährte Obstsorten

Rheinische Krummstiel	vor 1800
Rheinische Wasserbirne	vor 1700
Rheinische Schafelose	vor 1800
Roter Bockspargel	vor 1800
Goldparmäne	vor 1700
Rote Sternmispel	vor 1800
Bleikerne Goldreine	um 1800
Südkorn aus Nordstreu	um 1800
Luxemburger Rarette	um 1840
Jacob Letz	1844
Kaiser Wilhelm	1844
Gehärteter Öl	um 1890
Roter Bockspargel	um 1900

6. B. Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen

1.0 Dachform

Innerhalb des Baugebietes sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 30 bis 40° zulässig. Bei Garagen sind zudem Flachdächer zulässig.

2.0 Dachaufbauten und Dachauschnitte

Dachaufbauten und Dachauschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Traufbreite zulässig.

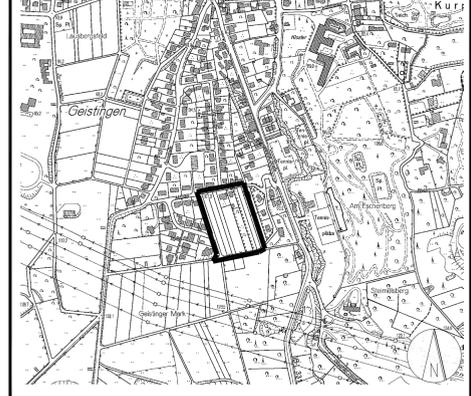
3.0 Freiflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hinter der rückwärtigen Baugrenze) und zu den seitlichen Baugrenzen sind Böschungspflanzsteine und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Der Geländeversatz ist durch Böschung mit maximaler Neigung von 1 : 2 und Geländesproffierung herzustellen, wenn das Maß von 0,50 m überschritten wird.

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Nr. 1 der Anlage zur PlanV 90)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 1 Baugebietbezeichnung
 H5 1 siehe textliche Festsetzungen Punkt 5.0
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO und Nr. 2 der Anlage zur PlanV 90)
- 0,4 Geschossflächenzahl
 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei Vollgeschosse
 Fh sh Text max. zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzungen 5.0)
- Gestaltungsvorschriften gem. § 66 BauO NRW
 DN 30-40° geneigtes Dach, zulässige Dachneigung 30° bis 40°
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Nr. 3 der Anlage zur PlanV 90)
- o offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
- E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baугrenze
- Verkehrsflächen (öffentlich)**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 6 der Anlage zur PlanV 90)
- grüne Straße Verkehrsflächen mit abgegrenzter Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- gelbe Straße Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- gelbe Fläche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: siehe Planübersicht
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- grüne Fläche Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- gelbe Fläche Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen
- Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen**
 (Nr. 15 der PlanV 90)
- schwarze Linie Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- schwarze Linie mit Pfeilspitze Mit Leitungsanlagen für Ver- und Entsorgungsträger und der Allgemeinheit zu befestigende Fläche
- rote gestrichelte Linie Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- schwarze Linie mit Pfeilspitze Stellplätze, Garagen, Carports
- schwarze Linie mit Pfeilspitze Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- schwarze Linie mit Pfeilspitze Sammelplatz der Wertstoff- und Restmüllgefäße am Abholtag
- schwarze Linie mit Pfeilspitze Vorgeschiebener Baumschneidort im Straßenraum
- schwarze Linie mit Pfeilspitze Straßenschnitzungen innerhalb der privaten Grundstücke (Die in der Planzeichnung dargestellten Böschungsbereiche weisen eine Tiefe von 0,4 m bis 1,1 m auf und können sich in der Straßenplanung geringfügig ändern)

Übersichtsplan



ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 01.30/2

Hennef (Sieg)

St.-Michaelstraße / Geistinger Höhe

Rechtsplan M 1:500

Bearbeitung:

IPG Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft

Neussener Allee 48-51 | Telefon: +49 (0)212 4085-0 | www.ipg-ig.de
 40225 Neuss | Telefon: +49 (0)212 4085-10 | baueingriff@ipg.de

Stand: Satzungsbeschluss