

Festsetzungen zum

Bebauungsplan Nr. 01.30/2

Hennef (Sieg) – St. Michaelstraße / Geistinger Höhe

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. 3 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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.

Innerhalb der festgesetzten Leitungsrechte (Lr) sind, in Abstimmung mit der Stadt Hennef, Stellplätze bis zur rückwärtigen Baugrenze als Ausnahme zulässig.

3.0 Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Baugebiet Nebenanlagen i. S. des § 14 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 Rauminhalt von 30 cbm zulässig sind.

4.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten ist der Nutzungsschablone 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 OKF-EG Roh erreichen.
- In den mit Hö 1 gekennzeichneten Baufenstern darf die Erdgeschoss-Fußboden-Rohdecke (OKF-EG Roh) maximal 0,3 m über Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.
- In den mit Hö 2 gekennzeichneten Baufenstern darf die Erdgeschoss-Fußboden-Rohdecke (OKF-EG Roh) maximal 0,8 m über Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.

Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der Erdgeschoß-Fußboden-rohdecke (OKF-EG-Roh) ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten.

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 wählbar 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 überbauten Grundstücksteile sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzflächen - gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken einzufrieden. Vorgartenflächen (Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze und ihrer geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze) dürfen nur bis zu 30 % versiegelt werden.

8.2 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur Laubholzhecken zulässig. Die Arten sind wählbar aus der Rubrik „Schnitthecken“ 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 wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. breitfugiges 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 Plangeltungsbereichs ist 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 wählbar aus der Rubrik „1. b) mittelhohe Bäume“ und „2. Sträucher“ der Anlage „Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen“. Diese interne Ausgleichsmaßnahme ist direkt dem Verlust der Gehölzgruppe am Fußweg westlich des Geltungsbereichs 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 als Grünland genutzten Offenlandschaft eine extensive, artenreiche Grünlandfläche zu entwickeln.

In den ersten Jahren (bis maximal im 5. Jahr nach der Ansaat) ist der Standort durch eine 3-schürige Mahd auszuhagern. Danach erfolgt eine max. 2-schürige Mahd, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni zu erfolgen hat. Das Mähgut 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 Pflegeumbruch untersagt. Alternativ zur Schnittnutzung ist eine extensive Beweidung mit einer Besatzstärke von bis zu 1,5 GV/ha und Jahr möglich.

10.0 Kennzeichnungen / Hinweise

10.1 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege 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 Rückhaltemöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 25 l/m² überbauter 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 Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

11.0 Anhang:

Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen

1. Bäume

a) hohe Bäume

Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Flaumeiche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Prunus avium (Vogelkirsche, Wildkirsche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)

b) mittelhohe Bäume

Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Salix alba (Silberweide)
Betula pendula (Sandbirke)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Malus sylvestris (Wildapfel)
Prunus padus (Traubenkirsche)

Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Ulmus glabra (Feld-Ulme)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

c) Obstgehölze

Bäume:
Prunus avium (Süßkirsche)
Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Pyrus communis (Birne)
Malus domestica (Apfel)
Sorbus domestica (Speierling)
Juglans regia (Walnuß)

Sträucher:
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)
Ribes nigrum (rote Johannisbeere)
Sambucus nigra (schwarzer Holunder)

2. Sträucher

Corylus avellana (Hasel)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Frangula alnus (Faulbaum)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Sarcocolla scoparia (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 cathartica (Kreuzdorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
Cornus mas (Gelber Hartriegel, Kornelkirsche)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)

3. Schnitthecken

Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)
Taxus baccata (Eibe)

4. Für Hausbegrünung geeignete Pflanzen

Clematis vitalba (Waldrebe)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Parthenocissus tricuspidata (Dreilappiger Wilder Wein)
Parthenocissus quinquefolia (Fünfblättriger Wilder Wein)
Hedera helix (Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Euonymus fortunei (kriechender Spindelstrauch)
Rosa spinosa (Kletterrose)
Rubus hennrii (Kletterbrombeere)
Actinidia arguta (Strahlengriffel)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenweide)
Lonicera caprifolium (Wohlrichendes Geißblatt)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
Polygnum aubertii (Schlangenknoterich)
Wisteria sinensis (Glyzinie)

5. Alte, bewährte Obstsorten

Apfel:

Rheinischer Krummstiel	vor 1800
Rheinischer Bohnapfel	vor 1700
Rheinischer Winterrambur	vor 1800
Rheinische Schafsnase	vor 1800
Roter Bellefleur	vor 1700
Goldparmöne	vor 1800
Rote Sternrenette	vor 1800
Blenheimer Goldrenette	um 1820
Schöner aus Nordhausen	um 1830
Luxemburger Renette	um 1840
Jacob Lebel	1849
Kaiser Wilhelm	1864
Geheimrat Dr. Oldenburg	um 1890
Roter Boskoop	um 1900

Birnen:

Gute Graue	vor 1800
Gellerts Butterbirne	um 1840
Köstliche aus Charneux	um 1810
Gute Luise	1788

Sonstige:

Hauszwetschge	vor 1700
Ersinger Frühzwetschge	
Wangenheims	
Frühzwetschge	um 1840
Große Grüne Renclode	um 1500
Gr. Schwarze	
Knorpelkirsche	um 1540
Hedelfinger Riesenkirsche	um 184

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 Dachausschnitte

Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Trauflänge zulässig.

3.0 Freiflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hinter der rückwärtigen Baugrenze) und zu den seitlichen Nachbargrenzen 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 Geländeprofilierung herzustellen, wenn das Maß von 0,50 m überschritten wird.