

STADT HENNEF (SIEG) / ASBACH

Bebauungsplan Nr. 08.4

- Priesterbergweg / Grenzweg -

Textliche Festsetzungen

Entwurf gem. §§ 3 (2) und 4(2) BauGB

Stand: 21.02.2008

Stadt Hennef (Sieg)
– Amt für Stadtplanung und
- entwicklung –

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BaUGB

1.1.1 Gem. §1(5) BAUNVO sind die nach § 4(2) Nr. 3 BAUNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.2 Gem. § 1(6) BAUNVO sind die nach § 4(3) Nr.1 bis 5 BAUNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen somit nicht zulässig.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BaUGB i. V. mit § 18 BAUNVO

Die Firsthöhe wird im Plan in dem mit WA gekennzeichneten Gebiet als Höchstmaß mit 11,0 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der OKFF EG 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.

1.2.1 Die maximale Firsthöhe darf ausnahmsweise um bis zu 0,50 m durch den besonderen Dachaufbau bei Passivhäusern oder Solarenergieanlagen überschritten werden.

1.2.2 Die Sockelhöhe OKFF EG darf bis zu 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.

1.3 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BaUGB

1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 Abs. 1 BAUNVO auf 0,3 festgesetzt.

1.3.2 Gem. § 22 BAUNVO Abs. 2 wird in dem als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Gebiet die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

1.4 Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BaUGB

1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude max. zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig.

1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BaUGB

1.6 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a und b BaUGB

1.6.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind zum Ausgleich 6 Laubbäume oder Obsthochstämme mit einem Mindestumfang von 12 cm zu pflanzen, außerdem ist je 3m² ein standortgerechter Strauch mit einer Mindestpflanzhöhe von 100 cm zu pflanzen. Die Pflanzliste ist den Textlichen Festsetzungen als Anhang beigefügt.

1.6.2 Durch den Ausbau der Straßen Grenzweg und Priesterbergweg werden zusätzliche Versiegelungen erfolgen. Zum Ausgleich dieser zusätzlichen Versiegelung ist pro bebautem Grundstück ein Baum aus der beigefügten Gehölzliste (Anhang 1) zu pflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften §9 (4) BaugB i. V. mit § 86 BauO NRW

2.1 Dächer

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° – 30° zulässig.

Solar Kollektoren und sonstige Anlage zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

2.2 Freiflächen

2.2.1 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind – abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzfläche – gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken der Anpflanzungen einzufrieden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mind. 2 Wochen vorher) anzuzeigen. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren. Zuzug kommende archäologische Funde (w.z.B. Mauer, Erdfärbungen, Knochen und Skeletteile , Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände) unterliegen gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, Tel: 0261/6675-3000.

3.2 Energieversorgung

Der Priesterbergweg und der Grenzweg sind mit einer Niederdruckgasleitung verrohrt. Die Trink- und Brauchwasserversorgung des Gebietes ist sichergestellt.
Zur Versorgung des geplanten Neubaus ist ein Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom erforderlich.

3.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das geplante Gebiet ist gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 m eine Entnahme von 96 m³/h bei einem Restfließdruck von 1,5 bar gegeben.

3.4 Freianlagen

Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

3.5 Oberboden, Boden und Baugrund

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.
Die Anforderungen der DIN 1054 (Zulässige Belastung des Baugrunds), DIN 4020 (Baugrunderkundung) und DIN 4124 (Sicherung von Baugruben und Gräben) sind zu beachten. Es wurden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3.6 Vegetationsschutz

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

3.7 Kampfmittel

Sind bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Aushub außergewöhnliche Verfabrungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Außenstelle Köln zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefendetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Außenstelle Köln, abzustimmen.

Hennef (Sieg), den 21. Februar 2008

Amt für Stadtplanung und -entwicklung

Anhang

Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef

Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen

1. Bäume:

a) Hohe Bäume:

Quercus robur (Stieleiche)

Quercus petraea (Flaumelche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Germ. Esche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)

b) Mittelhohe Bäume:

Alnus glutinosa (Schwarzerie)
Salix alba (Silberweide)
Betula pendula (Sandbirke)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Mespilus germanica (Echte Mispel)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Ulmus carpiniifolia (Feld-Ulme)

c) Obstgehölze:

Bäume:

Prunus avium (Süßkirsche)
Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)
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 rubrum (rote Johannisbeere)
Sambucus nigra (schwarzer Holunder)

2. Sträucher:

Corylus avellana (Hasel)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosus (Traubenholunder)
Frangula alnus (Faulbaum)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Sarothamnus scoparius (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 catharticus (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 hennri (Kletterbrombeere)
Actinidia arguta (Strahlengriffel)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenweide)
Lonicera caprifolium (Wohlriechendes Gelbblatt)
Lonicera periclymenum (Wald-Gelbblatt)
Polygonum auberti (Schlangenkötterich)
Wisteria sinensis (Glyzinie)

5. Alte, bewährte Obstsorten:

Apfel:

Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Rheinische Schafsnase
Roter Bellefleur
Goldparnähe
Rote Sternnette
Blenheimer Goldrenette
Schöner aus Nordhausen
Luxemburger Renette
Jacob Lebel
Kaiser Wilhelm
Gehelirat Dr. Oldenburg
Roter Boskoop
Gewürzluikenapfel

Birnen:

Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Köstliche aus Charnoux
Gute Luise

Sonstige:

Hauszweitschge
Ersinger Frühzweitschge
Wangenheims Frühzweitschge
Große Grüne Renecode
Gr. Schwarze
Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche