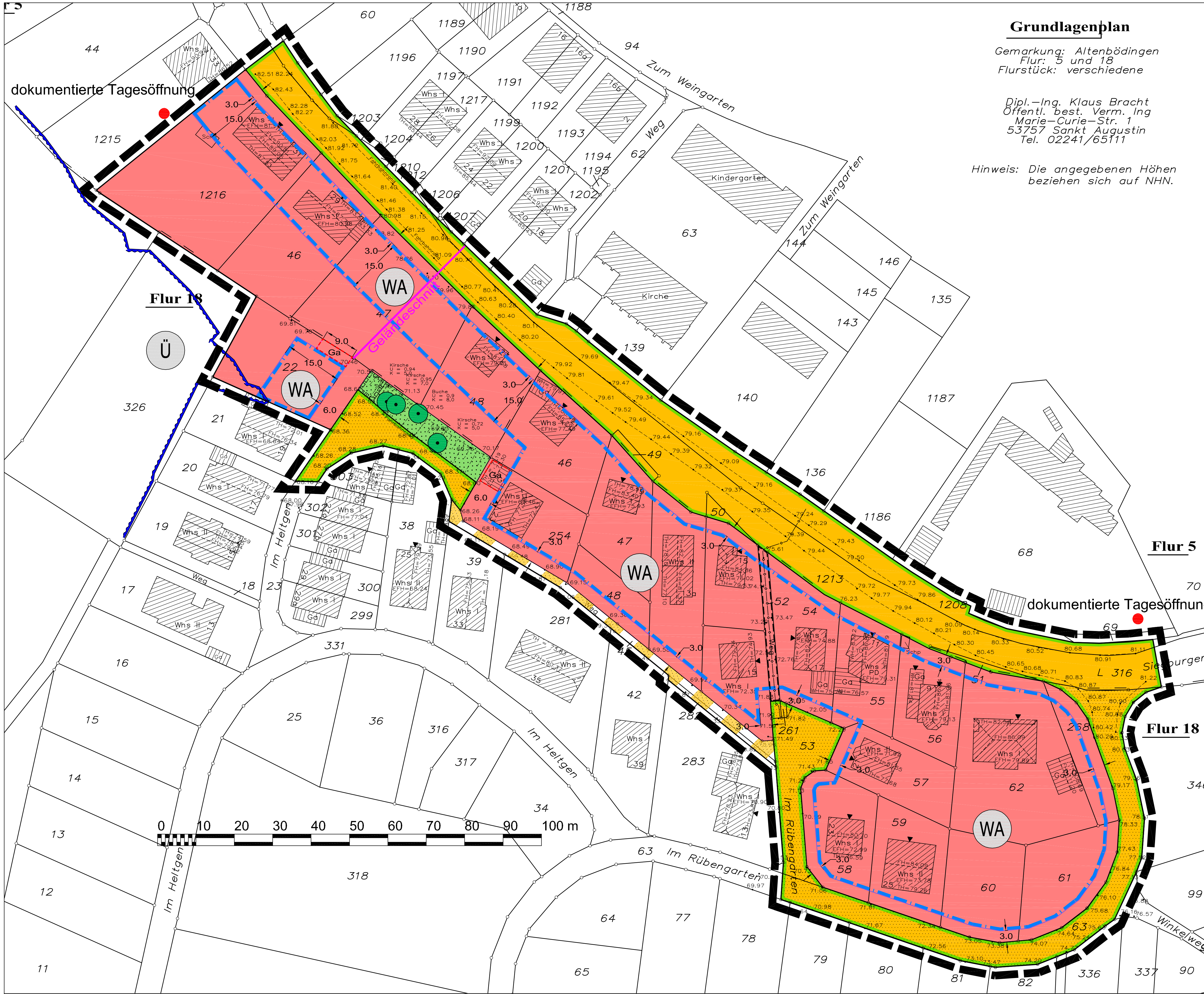




Grundlagenplan

Gemarkung: Altenbödingen
Flur: 5 und 18
Flurstück: verschiedene

Dipl.-Ing. Klaus Bracht
Öffentl. best. Verm. Ing
Marie-Curie-Str. 1
53757 Sankt Augustin
Tel. 02241/65111

Hinweis: Die angegebenen Höhen beziehen sich auf NNH.

HINWEISE

1. Bau- und Bodendenkmäler gem. Landesdenkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelufende, aber auch Veränderungen und Verflürdungen in der natürlichen Bodenschichtung, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hennef (Sieg) als Untere Denkmalbehörde und der Rheinischen Antik für Bodendenkmäler, Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Im Plangebiet sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 17 (Entdeckungswirkungen) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG vom 11.03.1980; GV. Nr. 226) wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler sind Erarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können.

2. Einbau von Recyclingstoffen

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

3. Energieversorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über bestehende Trassen gesichert. Grundnetze der Versorgungsunternehmen sind vorhanden und können ausgebaut werden. Das ausgewiesene Baugebiet wird mit Erdgas versorgt.

4. Entsorgung von Bodenmaterial

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschuttaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauflagerungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Kampfmittelvorfällen während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächste Polizeidienststelle oder die Wasserschutzpolizei (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, abzustimmen.

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

5. Fluglärm

Beding durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn muss sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzuziehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rolllädenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

6. Freilandlagen

Bei der Pflege der Grün- und Gartenflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

7. Kampfmittel

Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelvorfällen während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächste Polizeidienststelle oder die Wasserschutzpolizei (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlarbeiten, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

8. Lagebezugssystem

Das Lagebezugssystem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfolgte im Koordinatensystem ETRS89/UTM.

9. Oberboden

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.

10. Umgang mit Regenwasser

Das Niederschlagswasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Die abwassertechnische Erschließung ist vorzulegen.

11. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

12. Umweltbericht

Bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

13. Tagesöffnungen aus ehemaligem Bergbau



Lageplan mit bergbaulichen Tagesöffnungen (ohne Maßstab)

In der näheren Umgebung der bergbaubedingten Tagesöffnungen muss mit einem Einbrechen und/oder einem Absinken der Tagesoberfläche gerechnet werden, wenn die vorhandenen Verfüllungen nachsacken, abgehen oder die Tagesöffnungen einstürzen. Es wird empfohlen, vor einer Bebauung oder Nutzung der gefährdeten Bereiche einen Sachverständigen einzuschalten, um die Standsicherheit zu prüfen und ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Vorhandene Unterlagen zum Bergbau können bei der Bezirksregierung Arnsberg eingesehen werden.

14. Überschwemmungsgebiet der Sieg

Der südwestliche Rand des Plangebietes (Flur 18, Parzelle 22) tangiert das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sieg. Bei einem außergewöhnlichen Abflussereignis kann dieser Bereich überflutet und durch aufsteigendes Grundwasser betroffen werden.



Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Sieg mit Kennzeichnung der Betroffenen des Überschwemmungsgebietes

Gemäß § 5 (2) WHG sind potenziell von Hochwasser Betroffene verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere durch eine aus Hochwasser angepasste Grundstücksnutzung.

§ 5 (2) WHG: „Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken dem möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anpassen.“

Weitere Informationen dazu: Hochwassererfordernisse - Plänen und Bauen von Gebäuden in überschwemmungsgefährdeten Gebieten BMV 2000

www.bmv.bund.de/anlagen/original/1083476/Hochwasserschutzleit-Stand-2008.pdf

Was Sie über vorschreibenden Hochwasserschutz wissen sollten, Umweltbundesamt 2006

www.umweltbundesamt.de/publikationen/pdf/43019.pdf

Land Unter - Schutz vor Überschwemmung und Hochwasser GVD

www.gvd.de/Downloads/HomepageFlyer-Hochwasser-neu.pdf

15. Einsichtnahme Unterlagen

Die angeführten Gesetze, DIN-Normen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Gutachten können bei der Stadtverwaltung Hennef, Amt für Stadtplanung und -entwicklung, Frankfurter Str. 97, 53773 Hennef, eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Diese Festsetzungen umfassen:

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

1.1 Der Bebauungsplan setzt für die mit WA gekennzeichneten Bereiche ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO fest.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden folgenden Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen und als nicht zulässig festgesetzt:

- Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
- Tankstellen (Nr. 5)

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

2.1 Die Grundflächenzahl ist in der Planzeichnung (siehe Legende: Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet) festgesetzt. Es wird keine Geschossflächenzahl festgesetzt.

2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung (siehe Legende: Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet) festgesetzt. Für die Bestimmung des Unteren Vollgeschosses nach § 2 Abs. 4 und 5 BauO NRW ist das natürliche Gelände maßgebend.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Bauweise wird als „abweichende Bauweise“ gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

3.2 Die Gebäudelänge ist in der Planzeichnung (siehe Legende: Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet) festgesetzt.

4. Überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

4.2 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der gesondert dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

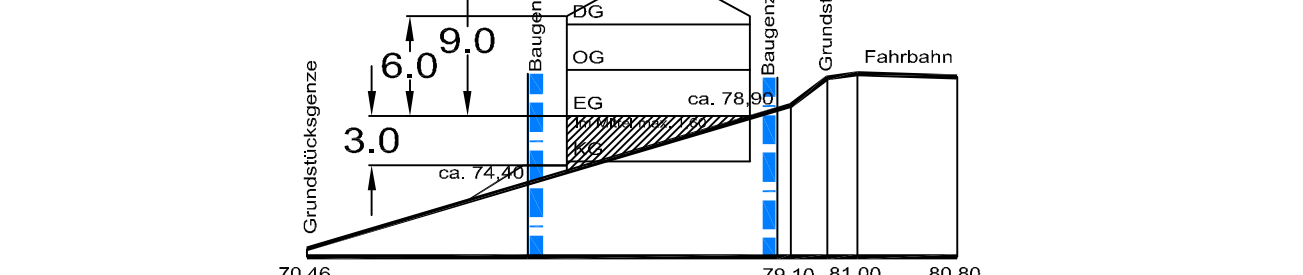
5. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

5.1 Die Höhenlage ist in der Planzeichnung (siehe Legende: Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet) festgesetzt.

Die Höhenlage des untersten Vollgeschosses mit im Mittel max. 1,60 m (bei Erschließung des Grundstücks von der Siegburger Straße) und im Mittel max. 0,80 m (bei Erschließung des Grundstücks ausschließlich von den Straßen Im Helgen oder Im Helgen) bezieht sich auf das natürliche Gelände vor Baubeginn. Der Mittelwert ist zu berechnen über den Abstand zwischen Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und natürlichem Gelände entlang des gesamten äußeren Umfasses des Gebäudes (vgl. Begründung).

Die zusätzliche Festsetzung, dass das unterste Vollgeschoss max. 3,00 m über dem angrenzenden Gelände liegen darf, bezieht sich auf das tatsächliche Gelände nach Abschluss der Bebauung und nicht auf das (thematis) natürliche Gelände.

beispielhafter Geländeschnitt zur Erläuterung der Höhenfestsetzungen (Schnittlinie siehe Planzeichnung)



6. Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

6.1 Die Bäume an den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dachformen, Dachneigungen und Dachbedeckung

1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung ist in der Planzeichnung (siehe Legende: Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet) festgesetzt.

1.2 Die festgesetzte Dachform und Dachneigung gilt nicht für Garagen oder Carports. Diese dürfen auch mit einem Flachdach errichtet werden.

1.3 Es sind nur dunkle Dachbedeckung in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpflannen in den nachgenannten Farbtönen gemäß RAL-Farbkarte zulässig.

Schwarzgrün: 9004, 9005, 9011, 9017
Grautöne: 7016, 7021, 7024, 7026, 7043
Brauntöne: 8012 (robraun), 8028 (tarrabraun)

Sollten Dachbedeckungen nicht der RAL-Farbkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancenierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich.

1.4 Die Verwendung von hellen und/oder reflektierenden Materialien sowie von gemischten Farbgruppen für die Dachbedeckung ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Erschließungsanlagen/ Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Oberkante des zugeordneten Gehweges oder bei fehlendem Gehweg über der angrenzenden Straße zulässig.

2.2 Bei Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Erschließungsanlagen/ Verkehrsflächen in Form von Hecken sind dafür die nachgenannten Gehölzarten zu verwenden.

Acer caespitosa (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

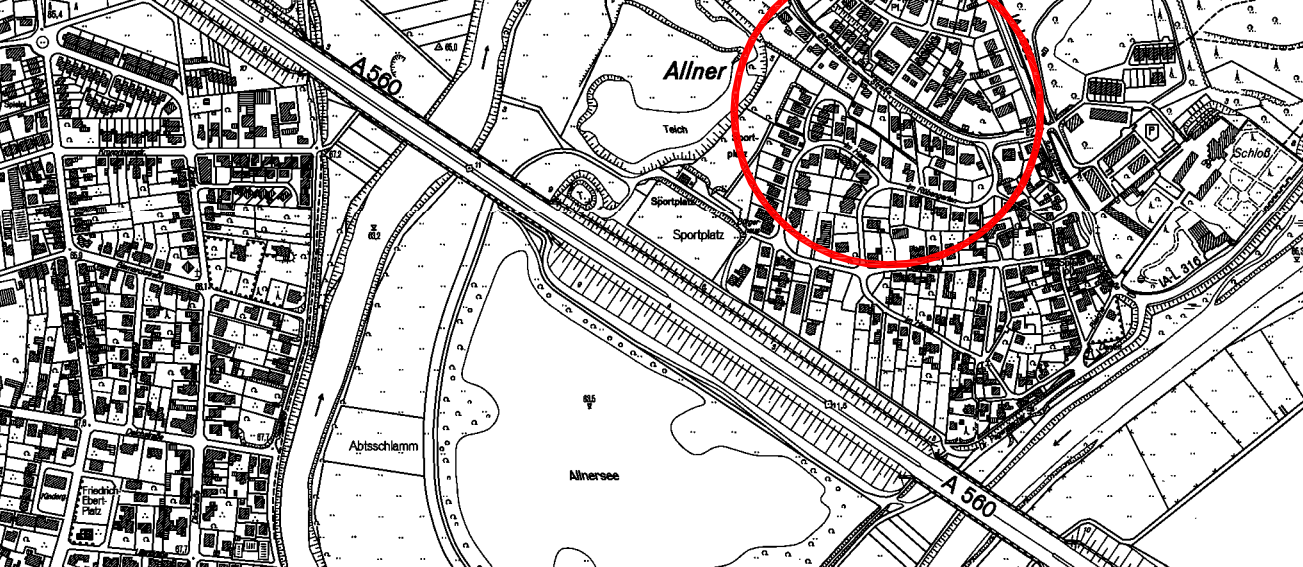
Fagus sylvatica (Rohbuche)

Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)

Taxus baccata (Eibe)

3. Solaranlagen

3.1 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen oder bündig in die Dachfläche zu integrieren.



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich

Darstellung der Grundlage der DGKS mit Genehmigung des Katastralamtes der Rhein-Sieg-Kreises, Kontroll-Nr. SU-2000069

Bebauungsplan Nr. 02.2

Hennef (Sieg) - Allner Dorf

10. Änderung

RECHTSPLAN	PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ANLAGE 1: Begründung
Stand	Koordinatensystem ETRS89/UTM
Maßstab	1:500
Bearbeitung:	
30.01.2014	

