

# **Stadt Hennef (Sieg)**

## **Bebauungsplan Nr. 04.1/2 - Hennef (Sieg) – Bröl, In der Fuchskaule - 2. Änderung**

### **Textliche Festsetzungen - Rechtsplan -**

Stand: 20.10.2014

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

**HAUSPARTNER GmbH**  
Barbarossastr. 15 • 53721 Siegburg  
Tel: 02241 / 96 57 -0 • Fax: 96 57 -20  
[www.hauspartner.de](http://www.hauspartner.de) • [info@hauspartner.de](mailto:info@hauspartner.de)

## **A. 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 WA1, WA2 und WA3 gekennzeichneten Bereiche Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.
- 1.2 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind unzulässig die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird für WA1 und WA2 gem. § 17 BauNVO auf eine GRZ von 0,4 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO).
- 2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 BauNVO wird für WA1 und WA2 die Sockelhöhe der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FFOK EG) auf maximal 0,50 m über der mittleren vorhandenen Geländehöhe, gemessen an den Gebäudeecken, festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen in WA1 und WA2 wird auf maximal 3,50 m festgesetzt. Sie wird gemessen ab der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FFOK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) für WA1 und WA2 wird auf 8,50 m festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FFOK EG) und darf nicht überschritten werden.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Festgesetzt wird für WA1 und WA2 die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.
- 3.2 Zulässig sind in WA1 Einzelhäuser (E), in WA2 Einzel- und Doppelhäuser (ED).

### **4. Überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

- 4.2 Garagen / Carports und Stellplätze sind in WA1 und WA2 gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur bis zur hinteren Baugrenze, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie. Vor Garagen und Carports muss eine Zufahrt mit einer Länge von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingerichtet werden. Dabei ist die maximale Zufahrtsbreite von Garagen, Carports und Stellplätzen pro Grundstück auf 6,0 m begrenzt.
- 4.3 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 15,0 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig.
- 4.4 Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

## **5. Beschränkung der Wohnungszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In WA1 und WA2 sind je Wohngebäude max. 2 eigenständige Wohneinheiten zulässig.

## **6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 6.1 Für WA1 und WA2 gilt: Stellplätze, deren Zufahrten sowie die privaten Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen, o.ä.) auszuführen.
- 6.2 Das Entfernen von Gehölzen, z.B. zur Baufeldräumung, darf nur zwischen Oktober und Februar erfolgen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW) gültig für WA1 und WA2**

### **1. Dacheindeckung**

Zulässig sind nur begrünte Dächer oder dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, in den nachgenannten Farbtönen gem. RAL-Farbtonkarte:

Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017

Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024

Brauntöne: 8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun)

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnete werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

### **2. Dachformen und Dachneigungen**

Es sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 38° zulässig. Die beiden Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform, –neigung und gleichen Dachüberständen zu errichten. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben) sowie Garagen sind auch geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

### **3. Dachaufbauten**

Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 4,0 m aufweisen und in ihrer Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

### **4. Solaranlagen**

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

### **5. Einfriedungen**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin als Einfriedung von Vorgärten Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,0 m über der Oberkante des zugeordneten Gehweges oder der Straße zulässig. Die Pflanzenauswahl ist anhand der „Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef (Sieg)“ zu treffen (die Artenliste ist den textlichen Festsetzungen als Anhang beigefügt).

Als Vorgärten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteinschließungsseite der Gebäude einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

### **6. Freiflächen**

Die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteinschließungsseite der Gebäude (Vorgärten) sind mit Ausnahme der Zufahrten, Wege und Stellplätze gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Rasenflächen gilt ebenfalls als gärtnerische Nutzung.

### **7. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung ausschließlich im Bereich der Gebäudefassaden zulässig.

Blinkende oder bewegt beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

## **C. Hinweise:**

### **1. Weitere Gültigkeit der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04.1/2**

Für die mit WA3 gekennzeichneten Bereiche gelten auch weiterhin die Festsetzungen der entsprechenden Bereiche des alten Bebauungsplanes Nr. 04.1/2, es sei denn, es wurde in dieser 2. Bebauungsplanänderung ausdrücklich etwas anderes festgesetzt.

### **2. Altlasten- und Hinweisflächenkataster**

Die von der Änderung des Bebauungsplans betroffenen Flächen sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 5209-1292 als Altstandort registriert. Aufgrund der gutachterlichen Stellungnahme des igb Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR, Münster vom 27. Mai 2008 ist eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die vormalige gewerbliche Nutzung des Bereiches sind jedoch die Erdbauarbeiten mit entsprechender Sensibilität auszuführen. Sollten dabei lokal augenscheinlich sensorische Auffälligkeiten mit dem Verdacht auf eine Bodenverunreinigung des Untergrundes angetroffen werden, ist dieser Sachverhalt durch Einbeziehung eines Altlastensachverständigen oder der zuständigen Umweltbehörde abzuklären.

### **3. Mutterboden**

Bei einer Anlieferung von kulturfähigem Boden (Mutterboden) für die Hausgärten und den Kinderspielplatz sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchVO) einzuhalten.

### **4. Bodenaushub**

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis - Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

### **5. Bodendenkmale**

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Hennef oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Denkmalpflege) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSCHG).

### **6. Kampfmittel**

Bei Auffinden von Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu verständigen.

Hennef / Siegburg, den 20.10.2014

## ZUSAMMENSTELLUNG VON GEEIGNETEN GEHÖLZEN für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef (Sieg)

### 1. Bäume:

#### Hohe Bäume:

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

#### Mittelhohe Bäume:

Alnus glutinosa (Schwarzerle)  
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 carpinifolia (Feld-Ulme)

#### 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 nubrum (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 hennrii (Kletterbrombeere)  
Actinidia arguta (Strahlengriffel)  
Aristolochia macrophylla (Pfeifenweide)  
Lonicera caprifolium (Wohlriechendes Geißblatt)  
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)  
Polygonum aubertii (Schlangenknöterich)  
Wisteria sinensis (Glyzinie)

### 5. Alte, bewährte Obstsorten:

#### Äpfel:

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

#### Birnen:

Gute Graue  
Gellerts Butterbirne  
Köstliche aus Charneux  
Gute Luise

#### Sonstige:

Hauszwetschge  
Ersinger Frühzwetschge  
Wangenheims Frühzwetschge  
Große Grüne Renclode  
Gr. Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche