



**RECHTSGRUNDLAGEN**

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 04. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560, ber. S. 718).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 696), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916), und daraus folgende Satzungen.
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353).

**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO
- SO** Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung „Internat, Kindergarten“
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 16 BauNVO
- z.B.II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. TH117,00** maximale Traufhöhe in m ü. NHN
- z.B. FH120,00** maximale Firsthöhe in m ü. NHN
- z.B. GH111,50** maximale Gebäudehöhe in m ü. NHN
- Überbaubaren Grundstücksflächen**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche**
- Firstrichtung**
- Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- öffentliche Verkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Fläche für Stellplätze**
- Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- private Grünfläche**
- Wasserflächen** § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Bach**
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen** § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Erhaltung von Bäumen**

- Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Planzeichen** § 9 (6), (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Nutzungsgrenze**
- Kanaldeckelhöhe in m ü. NHN**
- vorhandener Baum**
- Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen**
- Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Park**
- Vermutetes Bodendenkmal**
- Landschaftsschutzgebiet**
- Trinkwasserschutzgebiet**
- Uferrandstreifen**
- Wandhöhe / Firsthöhe vorhandener Gebäude**
- vorhandene Mauer, aufgemessen**
- vorhandene Böschung, aufgemessen**
- bestehendes Gebäude**
- vorhandener Straßenausbau**
- rechter Winkel**
- Flurstücksgrenze**
- Flurstücksnummer**
- Geländehöhe im Bestand**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1 Art der baulichen Nutzung**  
**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
Es ist ein Sondergebiet SO „Internat, Kindergarten“ nach § 11 (1) BauNVO festgesetzt.
- 1.1** Zulässig sind  
- Schulen sowie Gebäude und Räume, die dem Wohnen für Angehörige und Gäste der Schule dienen,  
- Kindergärten, sowie  
- Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung**  
**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 2.1** Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den maximal zulässigen Trauf-, First- sowie Gebäudehöhen (TH, FH und GH) der baulichen Anlagen festgesetzt.
- 2.2** Als Traufhöhe gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.  
Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der wasserführenden Abdeckung.
- 3 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**  
**§ 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- 3.1** Stellplätze (St) sind nur Fläche auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 3.2** Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen wie z.B. Geräteschuppen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m<sup>2</sup> zulässig.
- 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
**§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- 4.1** Das Niederschlagswasser von privaten Zuwegungen und Terrassen ist über durchlässige Beläge oder in den angrenzenden Grundstücksflächen zu versickern.
- 4.2** Maßnahmen zur Beseitigung der Baum-, Strauch- und Krautschicht sowie baubedingte Beanspruchungen von Vegetation und Gehölzen (z. B. Anlage von Lagerplätzen, Aufschüttungen, Befahren von Vegetationsflächen) sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum für Revierbesetzung Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere) durchzuführen. Die Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetation sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen.
- 4.3** Im Zeitraum der Baumaßnahme ist Baumschutz auszuführen, regelmäßig zu überprüfen und instand zu halten. Der Schutzbereich ist mindestens in einem 1,5 m Abstand zu dem gemessenen Kronenbereichsrand einzurichten. Der Kronenbereich ist von Baumaschinen und Arbeitsgeräten freizuhalten. Im Schutzbereich ist das Befahren und Ablagern von Baustoffen und Baueinrichtungen verboten. DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.
- 4.4** Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Aufbauhöhe der Substratschicht muss mindestens 0,15 m betragen. Die Ausführung muss der FLL- (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Dachbegrünungsrichtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen.
- 5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
**§ 9 (1) Nr. 23 BauGB**
- 5.1** Innerhalb des mit „SO“ festgesetzten Bereichs des Sondergebietes sind bei der Errichtung von Sport- oder Versammlungshallen Vorkehrungen und Maßnahmen an den Gebäuden zu erfüllen, die das folgende Schalldämmmaß nicht unterschreiten:

Konstruktionselemente	Schalldämmwerte
Dachkonstruktion	R <sub>w</sub> ≥ 40 dB
Wandkonstruktion	R <sub>w</sub> ≥ 42 dB
Lichtbänder / Fensterkonstruktion	R <sub>w</sub> ≥ 37 dB
Türanlagen	R <sub>w</sub> ≥ 30 dB

- 5.2** Zu öffnende Fenster oder Lichtbänder sind ausschließlich an der Südfassade zulässig.
- 5.3** Lüftungsöffnungen in der nördöstlichen Fassade sind nur dann zulässig, wenn das Schallmaß R<sub>w</sub> der Fassade insgesamt den Anforderung nach Ziffer I 7.1 entspricht.
- 6 § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB**
- 6.1** Die mit Planzeichen zum Erhalten festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Beim Abgang sind sie an einem geeigneten Stancort innerhalb des Plangrundstücks zu ersetzen. Die Bäume sind aus der Artenliste unter Punkt 6.2 auszuwählen und mindestens als Hochstamm oder Solitär mit einem Mindestumfang von 20 - 25 cm (HS. o. Sol., 3-4xv, mB, U=20-25 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Artenlisten**

Aesculus hippocastanum - Rosskastanie	Prunus avium - Vogelkirsche
Acer campestre - Feldahorn	Prunus padus - Traubenkirsche
Acer platanoides - Spitzahorn	Quercus cerris - Zerreiche
Carpinus betulus - Hainbuche	Quercus palustris - Sumpfeiche
Cedrus atlantica 'Glauca' - Atlas-Zeder	Quercus petraea - Traubeneiche
Fagus sylvatica - Rot-Buche	Quercus robur - Stieleiche
Fagus sylvatica 'Purpurea' - Blaubuche	Salix alba - Silber-Weide
Fraxinus excelsior - Esche	Tilia cordata - Winterlinde
Populus alba - Silber-Pappel	Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Populus nigra - Schwarz-Pappel	

**II Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 86 Bauordnung (BauO NRW)**

- 1** Die Hauptfirstrichtung der Gebäude mit geneigten Dächern ist ausschließlich in der im Plan festgelegten Richtung zulässig.
- 2** Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Summe ihrer Breiten 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche, ohne den seitlichen Dachüberstand gemessen, nicht überschreitet. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3** Als Dacheindeckungsmaterialien eines geeigneten Hauptdaches sind ausschließlich anthrazitfarbene und schwarze Eindeckungs-materialien mit matten Oberflächen sowie voroxidierte Zinkbleche zulässig. Hiervon ausgenommen sind reflektionsarme Sonnenkollektoren und reflektionsarme photovoltaischen Elemente sowie Glashausanbauten (Wintergärten etc.). Senkrechte Verglasungen dürfen nicht in stark reflektierender Form (Spiegelglas) ausgeführt werden.

**Plangrundlage:**

Daten der automatisierten Liegenschaftskarte ALKIS, Bezirksregierung Köln, Datenlizenz Deutschland – Zero“ (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0), topografische Aufnahme für Teilflächen ergänzt

**VERFAHRENSVERMERKE**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Ausschuss für Stadt- und Quartiersentwicklung, Plänen, Bauen und Digitalisierung am 01.12.2020 beschlossen worden.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2021 ersichtlich bekannt gemacht.  
Bad Honnef, den 15.02.2022

Otto Neuhoff  
Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:**

Die öffentliche Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 11.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2021 bis 21.10.2021 einschließlich öffentlich ausgelegen.  
Bad Honnef, den 15.02.2022

Otto Neuhoff  
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSSE:**

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Bad Honnef am 09.12.2021 als Satzung beschlossen worden.  
Bad Honnef, den 15.02.2022

Otto Neuhoff  
Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG:**

Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus:  
- Planzeichnung  
- Textlichen Festsetzungen sowie dessen Begründung mit der Anlage  
- Artenschutzprüfung Stufe I  
- FFH Vorprüfung  
wird hiermit ausgefertigt.  
Bad Honnef, den 15.02.2022

Otto Neuhoff  
Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 19.02.2022 erfolgt.  
Bad Honnef, den 15.02.2022

Otto Neuhoff  
Bürgermeister

# Stadt Bad Honnef

## Bebauungsplan Nr. 47

### 5. Änderung "Hagerhof"

#### M.: 1:500



© Land NRW (2017) / Amt für Katasterwesen und Geoinformation des Rhein-Sieg-Kreises - dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) - Daten bearbeitet

Entwurfsverfasser:  
**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT**  
**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**  
THOMAS- MANN- STRASSE 41 · 53111 BONN · TEL. · 0228/ 227 236 -10