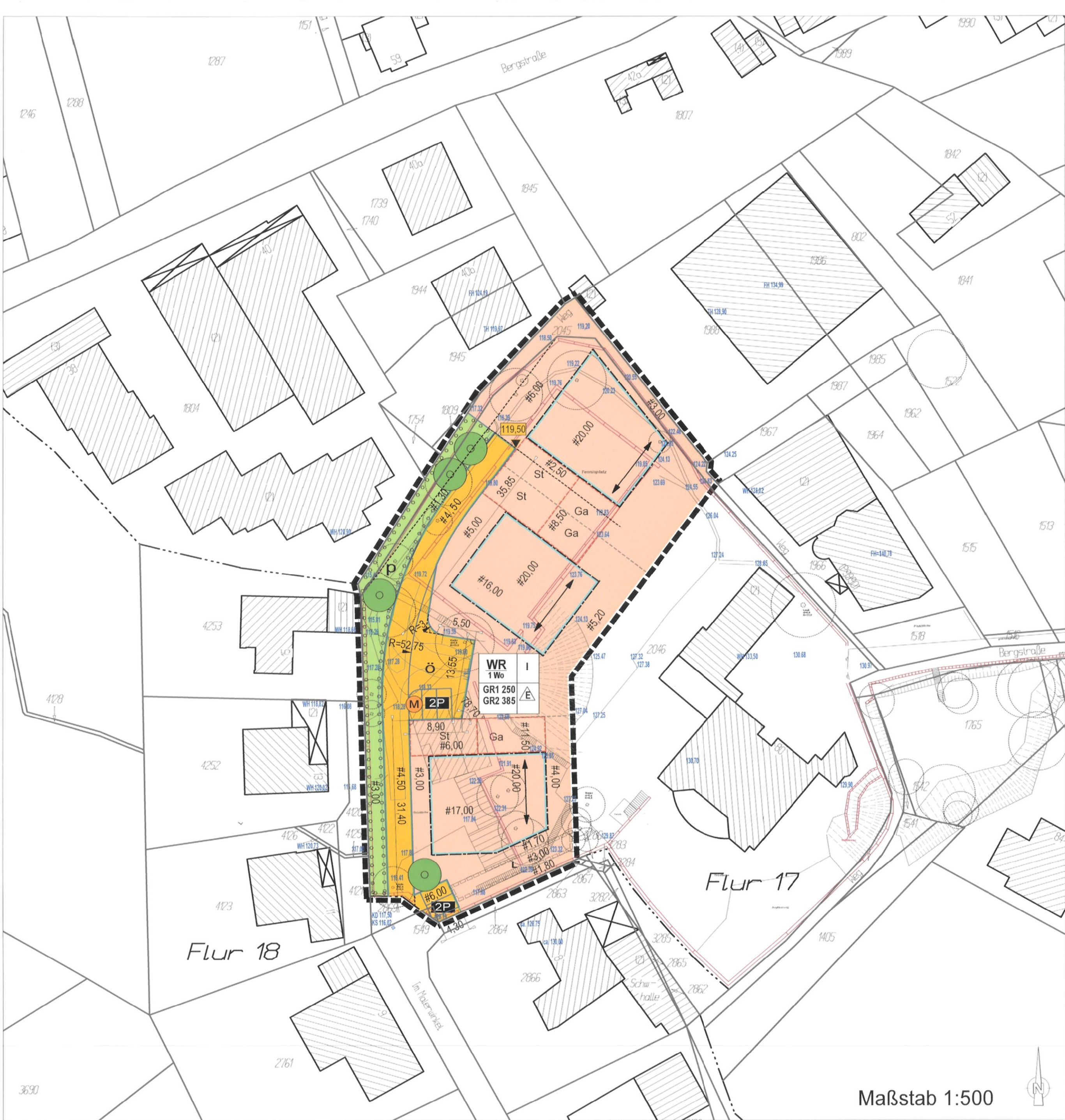




RECHTSGRUNDLAGEN

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV NRW S. 1162).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (GV NRW S. 564) und daraus folgende Satzungen.

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

WR Reines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO

GR₁ 250 m² zulässige Grundfläche des Wohngebäudes je Baugrundstück

GR₂ 385 m² zulässige Grundfläche inklusive Garagen, Zufahrten, unterbauten Flächen und Nebenanlagen

BAUWEISEN,- LINIEN U. -GRENZEN

§ 9 (1) Nr. 2, (3) BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO

- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
- nur Einzelhäuser zulässig
- Hauptfirstrichtung

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Ga Garagen, Carports
- St Stellplätze

ANZAHL DER WOHNUNGEN

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

(16) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

VERKEHRSFLÄCHEN / STÜTZMAUERN

§ 9 (1) Nr. 11, 26 und (3) BauGB

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Standort für Abfallbehälter am Tag der Entleerung
- festgesetzte Höhe des Straßenrandes m ü. NHN
Höhenabweichungen von +/- 0,20 m sind zulässig

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- P private Grünfläche

PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Gehölzen

LEITUNGSRECHT

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

- L mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer Bergstraße 80 zu belastenden Fläche

KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 (6), (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Höhe des bestehenden Geländes in m ü. NHN
- vorhandener Baum
- vorgeschlagene Parzellierung
- Besucherparkplätze
- Wendeanlage nach Muster der RSAG
- Wandhöhe / Firsthöhe vorhandener Gebäude
- vorhandene Mauer, aufgemessen
- vorhandene Böschung, aufgemessen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Grundfläche (GR1) je Baugrundstück und der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche GR1 darf durch Zufahrten und Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie durch ebenerdige Terrassen bis zu der im Plan festgesetzten Grundfläche GR2 überschritten werden.
- Die Gebäudehöhe bei Flachdachbauten (OK Attika) sowie die Traufhöhe bei geneigten Dächern darf 126,75 m ü. NHN nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe bei Bauten mit geneigten Dächern ist mit 128,75 m ü. NHN bestimmt.

3 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Dachterrassen sind ausschließlich oberhalb des ersten Geschosses zulässig. Die Oberkante Fertigfußboden der Dachterrasse darf die Höhe von 123,25 m ü. NHN nicht überschreiten.
- Die Hauptfirstrichtung der Gebäude mit geneigten Dächern ist ausschließlich in der im Plan festgelegten Richtung zulässig. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.

4 Mindestmaß des Baugrundstücks § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Größe des Baugrundstücks darf 750 m² nicht unterschreiten.

5 Flächen für Garagen und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der hierfür im Plan festgesetzten Flächen (Ga / St) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m³ je Baugrundstück zulässig.

6 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist das Aufstellen von Mülltonnen und die Errichtung oder das Aufstellen von Nebenanlagen nicht zulässig.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Zuwegungen und Zufahrten auf den Baugrundstücken dürfen nicht in vollständig bodenversiegelnden Ausführungen hergestellt werden. Zulässig sind Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20% sowie geschlossene Beläge über einen Flächenanteil von nicht mehr als 80% der genannten Anlagen, wenn das Niederschlagswasser über die verbleibende unbefestigte Fläche versickert wird.
- Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss dann im Mittel mindestens 10 cm betragen. Die Ausführung muss der FLL - (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Dachbegrünungsrichtlinie, Ausgabe 2006 entsprechen.

8 Pflanzgebot und Pflanzbindung § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

- Die mit Planzeichen festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind aus der Artenliste „Straßenbäume“ auszuwählen. Es ist jeweils mindestens ein Hochstamm oder Solitär mit einem Mindestumfang von 20 cm (HS: o. Sol., 3-4xv, mB, U=20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern der Artenliste „Heckenpflanzen“ anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke kann mit Bäumen der Artenliste „mittelgroße Bäume“ (HS: o. Sol., 3-4xv, mB, U=20-25 cm) durchsetzt werden. Entlang der Mauer und der Straße ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

8.3 Artenlisten

Straßenbäume	
Acer campestre - 'Elsrijk' - Feldahorn	Quercus cerris - Zerreiche
Acer platanoides 'Cleveland' 'Columnare', 'Doeborah' 'Olmsted' - Spitzahorn	Quercus palustris - Sumpfeiche
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche	Quercus petraea - Traubeneiche
Crataegus monogyna 'Stricta' - Säuleneiche	Quercus robur 'Fastigiata' - Säuleneiche
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadt-Birne	Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Pyrus communis 'Beech Hill' - Wildbirne	Tilia cordata 'Greenspire', 'Rancho' - Winterlinde

Heckenpflanzen	
Cornus sanguinea - Roter Hartnagel	Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Corylus avallana - Haselnuss	Rhamnus frangula - Faulbaum
Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn	Rosa canina - Hundsrose
Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen	Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

mittelgroße Bäume	
Acer campestre - Feldahorn	Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche	Prunus padus - Traubenkirsche

9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 9 (1) Nr. 26 und b BauGB

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlichen Stützbauwerke und Geländemodellierungen sind im Bereich der privaten Grünfläche zulässig und vom Eigentümer zu dulden.

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

- Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu 30°.
- Dachaufbauten sind zulässig. Die Summe der Breiten von Dachaufbauten darf 50 % der Traufbreite der zugehörigen Dachfläche, ohne den seitlichen Dachüberstand gemessen, nicht überschreiten. Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Als Dacheindeckungsmaterialien eines geneigten Hauptdaches sind ausschließlich anthrazitfarbene und schwarze Eindeckungsmaterialien mit matten Oberflächen sowie voroxidierte Zinkbleche zulässig. Hiervon ausgenommen sind reflektionsarme Sonnenkollektoren und reflektionsarme photovoltaischen Elemente sowie Glashaushauben (Wintergärten etc.). Senkrechte Verglasungen dürfen nicht in stark reflektierender Form (Spiegelglas) ausgeführt werden.
- Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m. Eine Kombination von Mauer und Zaun ist zulässig.

Hinweise

Straßenplanung
Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Einzelheiten zur Straßenausbauplanung sind unverbindlich.

Archäologische Denkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

VERZEICHNIS VERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 26.06.2012 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Honnef, den 20.12.2017

Otto Neuhoff
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Die öffentliche Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 08.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2013 bis 19.07.2013 öffentlich ausgelegen.

Bad Honnef, den 20.12.2017

Otto Neuhoff
Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Die erneute öffentliche Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 21.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.11.2015 bis 14.12.2015 erneut öffentlich ausgelegen.

Bad Honnef, den 20.12.2017

Otto Neuhoff
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Bad Honnef am 14.12.2017 als Satzung beschlossen worden.

Bad Honnef, den 20.12.2017

Otto Neuhoff
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG:

Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus:

- Planzeichnung
- textliche Festsetzungen

wird hiermit ausgefertigt.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Bad Honnef, den 13.01.2021

Otto Neuhoff
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 23.01.2021 erfolgt.

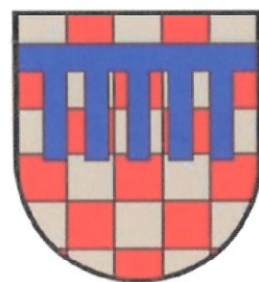
Bad Honnef, den 26.01.2021

Otto Neuhoff
Bürgermeister

PLANUNTERLAGEN:

Die Planungsgrundlage bildet den Stand des Plangebiets in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster zum Stand vom 23.07.2012, ergänzt durch örtliche Aufnahme vom 06.11.2006, ab.

Stadt Bad Honnef



Bebauungsplan Nr. 1/119 "Im Malerwinkel"



© 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

Stand:

14.11.2017