

Vorhaben- und Erschließungsplan "Villa Schaaffhausen"



Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Anzahl Wohneinheiten
Die Anzahl der Wohneinheiten im Bereich der Wohngebäude 3 - 6 wird in der Summe auf max. 30 begrenzt, bei freier Einteilung auf die Gebäude.

2. Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe
Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten (wie bspw. technische Einrichtungen für Aufzüge, Photovoltaik-Anlagen, Parabolantennen und Anlagen der Solartechnik) um maximal 0,5 m überschritten werden.

3. Nebenanlagen
Technische Einrichtungen (wie bspw. Lüftungseinrichtungen für die geplante Tiefgarage und Einrichtungen der Energietechnik) können im Bereich der als »Grünfläche (privat)«, Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Abweichungen
Eine Abweichung der Lagen der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Terrassen ist in geringfügigem Ausmaß zulässig. Abweichungen gegenüber der Planzeichnung bei der Abgrenzung der Grünflächen untereinander sind auf Basis der Ausführungsplanung bis zu 5 m zulässig.

5. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)

5.1 Ökologische Baubegleitung
Zu Beginn der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie begleitend zum Bauablauf ist die Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen und nachzuweisen.

5.2 Aufschiebende Wirkung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB
Sanierungsarbeiten an dem mit 2 gekennzeichneten Gebäudebestand sowie Rodungsarbeiten im Plangebiet sind erst zulässig, wenn und soweit die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Abwendung von Verstößen gegen das Artenschutzrecht im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eingerichtet und nachgewiesen sind.

5.3 Maßnahmen zur Abwendung von Verstößen gegen das Artenschutzrecht
5.3.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Gebäude (CEF 1)
Der sanierungsbedingte Verlust der nachgewiesenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zwerg- und Farnseidenmaus am Hauptgebäude (sog. »Herrenhaus«) ist durch die Anbringung von vier Fledermausgroßraumkästen mit einem Mindestvolumen von 0,06 m³ (z.B. Schwegler Typ 2FTH, 70 cm x 50 cm x 19,5 cm) an dem mit 2 gekennzeichneten Gebäudebestand auszugleichen.

Die Fledermauskästen sind an der Ostfassade des Hauptgebäudes (sog. »Herrenhaus«) in mind. 3,0 m Höhe und in einem Abstand von jeweils 5,0 m zueinander fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten.

5.3.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Gebäude (CEF 2)
Der sanierungsbedingte Verlust der nachgewiesenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Hausrotschwanz und den Hausperling am Hauptgebäude (sog. »Herrenhaus«) ist durch die Anbringung von vier Nistkästen für Hausrotschwanz und Hausperling (z.B. Schwegler Typ 1N, 20 cm x 20 cm x 30 cm) an dem mit 2 gekennzeichneten Gebäudebestand auszugleichen.

Die Nistkästen sind an der Ostfassade des Hauptgebäudes (sog. »Herrenhaus«) in mind. 3,0 m Höhe und in einem Abstand von jeweils 5,0 m zueinander fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten.

5.3.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Gebäude (CEF 3)
Der sanierungsbedingte Verlust der nachgewiesenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Mauerseglers am Hauptgebäude (sog. »Herrenhaus«) ist durch die Anbringung von vier Nistkästen für Mauersegler (z.B. Schwegler Nest Nr. 18, 19 cm x 50 cm x 22 cm) an dem mit 2 gekennzeichneten Gebäudebestand auszugleichen.

Die Nistkästen sind am Giebel des Hauptgebäudes (sog. »Herrenhaus«) oder direkt unter dem Dach in Richtung Innenhof fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindesthöhe unter dem Einflughoch beträgt 6,0 m.

5.3.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Gebäude (CEF 4)
Der rodungsbedingte Verlust der nachgewiesenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zwergfledermaus in dem zu rodenden Baumbestand ist durch die Anbringung von acht Fledermausrundkästen mit einem Mindestvolumen von 0,02 m³ (z.B. Schwegler Typ 2FN, Ø 16 cm, Höhe 36 cm) an dem verbleibendem Baumbestand auszugleichen.

Die Fledermauskästen sind in süd-südwestlicher Exposition in mind. 4,0 m Höhe und einem Abstand von jeweils 5,0 m zueinander fachgerecht aufzuhängen.

6. Bepflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

6.1 Pflanzbindung
Die im Plan dargestellten Gehölzbestände und Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die bestehenden topographischen Höhenlagen im Bereich der zu erhaltenden Pflanzungen sind beizubehalten.

6.2 Pflanzgebot
Im Bereich von Tiefgaragendecken oder von unterirdischen Bauteilen ist für die Begrünung eine entsprechende Bodensubstratschicht / Drainschicht fachgerecht einzubauen. Die entsprechenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Gestalterische Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Materialien und Farben von Fassaden
Die Hauptfassade der Wohngebäude 3 - 6 ist im Sockelgeschoss (Erdgeschoss) mit einem Verblendmauerwerk (Natursteinverblendung) auszuführen. Ab dem 1. Obergeschoss ist die Fassade mit großformatigen Faserzementplatten, mit einer horizontalen oder vertikalen Holzverschalung oder als Putzfassade auszuführen.

Fenster sowie die Jalousien sind in einer einheitlichen Farbe auszuführen.

Balkongeländer sind mit Brüstungsplatten aus transparentem Verbundsicherheitsglas auszuführen.

2. Dächer und Dachaufbauten
Alle Dächer der Wohngebäude 3 - 6 sind als Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5% auszuführen und zu begrünen.

3. Einfriedungen / Mülltonnenstellplätze
Einfriedungen von Gartenbereichen sind nur als heimische und standortgerechte Hecken- oder Strauchpflanzung bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Eingebunden in diese sind Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m untergeordnet zulässig. Die Zäune müssen sich von der öffentlich einsehbaren Fläche aus gesehen hinter der Hecke bzw. Strauchpflanzung befinden.

Der Bereich des Mülltonnenstellplatzes ist mit heimischen und standortgerechten Hecken- oder Strauchpflanzungen einzufrieden. Die Höhe dieser Einfriedungen muss abweichend von sonstigen Einfriedungen 1,50 m, bei Müllgroßbehältern 1,80 m, betragen.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN Die Plangrundlage bildet den Stand des Plangebiets in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster zum Stand 26.05.2015, ergänzt durch örtliche Aufnahmen durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ingenieur Walter und Martin Pöhlisch (GdV) im Juli 2015, ab.	Aufstellungsbeschluss Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 21.04.2015 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2017 bis einschließlich 17.01.2018 öffentlich ausgestellt.	Öffentliche Auslegung Die öffentliche Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 02.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2017 bis einschließlich 17.01.2018 öffentlich ausgestellt.	Erneute öffentliche Auslegung Die erneute öffentliche Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 22.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2019 bis 22.01.2019 erneut öffentlich ausgestellt.	Satzungsbeschluss Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Bad Honnef am 04.07.2019 als Satzung beschlossen worden.	Ausfertigung Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus: - Planzeichnung - Blatt 1 - Planzeichnung - Blatt 2 - textliche Festsetzungen zum VEP - gestalterische Festsetzungen zum VEP wird hiermit ausgefertigt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Hinweis auf beigefügt.	Bekanntmachung Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 21.07.2019 erfolgt.
 Dipl.-Ing. Holger Heuser Erster Beigeordneter	 Dipl.-Ing. Holger Heuser Erster Beigeordneter	 Dipl.-Ing. Holger Heuser Erster Beigeordneter	 Dipl.-Ing. Holger Heuser Erster Beigeordneter	 Dipl.-Ing. Holger Heuser Erster Beigeordneter	 Dipl.-Ing. Holger Heuser Erster Beigeordneter	 Dipl.-Ing. Holger Heuser Erster Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebiets (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW S. 1162)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV.NRW S. 966)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Villa Schaaffhausen" ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1-133 "Villa Schaaffhausen" (Blatt 1), der weitergehende Festsetzungen trifft.

Verfasser:



Maßstab: 1:500
(im Format DIN A0)



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW (© Rhein-Sieg-Kreis 2016 DGKS mit Änderungen der Stadt Bad Honnef)