

Zeichenerklärung Vorhaben- und Erschließungsplan

Bebauung / Bauvorhaben

- Grenze der verschiedenen Bauvorhaben
- Bauvorhaben 1 "Neubau Wohngebäude und Umleitung Edelhoff-Quelle"
 - III Vollgeschosse maximal
 - Flachdach begrünt
 - GHmax. 76 m ü NHN
- Bauvorhaben 2 - "Neubau Wohngebäude"
 - III Vollgeschosse maximal
 - Flachdach begrünt
 - GHmax. 76 m ü NHN
- Bauvorhaben 3 "Neubau Tiefgarage"
- Bauvorhaben 4 "Sanierung und Umnutzung Edelhoff-Stift"
 - II Vollgeschosse zwingend
 - Satteldach
 - GHmax. 82 m ü NHN
- Bauvorhaben 5 "Anbau Restaurant Parkresidenz"
 - I Vollgeschoss maximal
 - Flachdach begrünt
 - GHmax. 70 m ü NHN

Erschließung

- Zuwegung, Fußweg
- Zufahrt / Stellplätze
- neue Tiefgaragenzufahrt

Erhalt und Rodung von Bäumen

- zu erhaltender Bestandsbaum (eingemessen)
- zu erhaltender Bestandsbaum (aus Luftbild ergänzt)
- Entfall Bestandsbaum (voraussichtlich)

Parkanlage

- Parkflächen
- Wasserwirtschaft
- Gewässerentwicklung Mösbach
- Umleitung Quelle Edelhoff

Plangebietsgrenzen

- Plangebiet vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Plangebiet Vorhaben- und Erschließungsplan (V & E-Plan)
- Grenze der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen

Nachrichtliche Übernahme

- Denkmalschutz
- Denkmalgeschützter Bereich - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen: Denkmal Lfd. Nr. "A 32 Edelhoff-Stift mit Parkanlage einschließlich Kastanien-Allee", Flurstücke 2859, 2879, 3068, 3069, 3070, 3071, 3073, 3152 und 3153, Gemarkung Honnef, Flur: 11
- Baudenkmal Edelhoff-Stift

Sonstige Darstellungen und Bestand (Keine Festsetzungen)

- Bestandsgebäude
- Bestandsbäume mit Bezeichnung, Stamm- und Kronendurchmesser
- Bestandshöhen
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die baulichen 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 450)

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Zusätzlich zur Planzeichnung wird textlich für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt:

- Art der Nutzung sowie Zulässigkeit von Vorhaben** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)
 - Das Vorhaben besteht aus fünf Bauvorhaben (zwei Wohngebäude, eine Tiefgarage, Sanierung und Umnutzung denkmalgeschütztes Edelhoff-Stift und Anbau an das Restaurant der Parkresidenz)
 - Im Bauvorhaben 1 "Neubau Wohngebäude und Umleitung Edelhoff-Quelle" sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohnen, insbesondere Pflege- und Servicewohnen
 - Pflegeeinrichtungen
 - Haustechnikräume
 - Technikräume im Zusammenhang mit der Edelhoff-Quelle
 - Im Bauvorhaben 2 "Neubau Wohngebäude" sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohnen, insbesondere Pflege- und Servicewohnen
 - Pflegeeinrichtungen
 - Haustechnikräume
 - Im Bauvorhaben 3 "Neubau Tiefgarage" sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Stellplätze
 - Technikräume
 - Im Bauvorhaben 4 "Sanierung und Umnutzung Edelhoff-Stift" sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohnen
 - Medizinische Praxisnutzungen und Nutzungen der Gesundheitsvorsorge
 - Physiotherapeutische Nutzungen
 - Weinlager und kulturelle Nutzungen
 - Seminars-, Tagungs-, Veranstaltungs- und sonstige Ausstellungsräume
 - Büroräume und nicht störende Gewerbebetriebe
 - Haustechnikräume und Werkstätten
 - Im Bauvorhaben 5 "Anbau Restaurant Parkresidenz" sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Gastronomiebetriebe
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)
 - Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für technische Aufbauten (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungen), Photovoltaikanlagen und/oder der Sonnenkollektoren um maximal 1,5 m zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Parkflächen unzulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Das Entfernen vorhandener Vegetation und/oder Gebäude ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten, also im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.
 - Innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also vom 1. März bis Ende September, ist das Entfernen vorhandener Vegetation und/oder Gebäude nur zulässig, wenn vorab durch einen artenschutzfachlichen Begutachter (Ornithologe) nachgewiesen wird, dass die betroffene Vegetation und/oder Gebäude frei von bebrüteten Nestern sind.
 - Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an den transparenten oder spiegelfähigen Bauteilen der Gebäudefassaden Maßnahmen wie die Verwendung von halbdurchsichtigen Glas, hochwirksamer Markierungen oder Abschattungen umzusetzen.
 - Zur Ausleuchtung der Außenanlagen im Zuge der Bauarbeiten sowie bei der späteren Beleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten einzusetzen. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen sich nicht mehr als maximal 60 °C erhitzen. Die Lichtpunkthöhe der Scheinwerfer ist unter Beachtung der Anforderungen an das Beleuchtungsniveau so gering wie möglich zu halten. Mehrere niedrige Lichtquellen sind zu bevorzugen.
 - Stellplätze mitsamt ihrer Zufahrten, Garagenzufahrten, private Grundstückszufahrten und Wege sind mit wasserundurchlässigen Materialien (Rasenfester, Rasengittersteine mit offener Pflasterung, Schottermassen o. ä.) zu befestigen.
- Pflanzbindungen und Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a) und b) BauGB)
 - Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang der zu erhaltenden Bäume ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
 - Die mit gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe und artenreiche Parkflächen zu erhalten und zu entwickeln. Gestalterische Aufwertungen (z. B. Gehölz- und Baumpflanzungen) sind zulässig.
 - Bei den beiden neuen Wohngebäuden und beim Anbau an das Restaurant der Parkresidenz sind mindestens 50 % der Flachdächer dauerhaft durch extensive Begrünung im Einschichtaufbau zu begrünen.
 - Für alle genannten Maßnahmen gilt, dass das Gehölzinventar entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation zu wählen ist. Alle Pflanzungen im Plangebiet sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18 916 und 18 917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle vegetationsfachlichen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbaumaßnahmen auszuführen.

6 Gestaltungs- und Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- Fassadengestaltung**
Für die Gebäudefassaden sind Natursteine, Putz, Holz, Mauerwerk, Naturschieferverkleidung oder Kunstschieferverkleidung zulässig.
- Gestaltung von Stützmauern**
Für die Herstellung von Stützmauern sind Natursteine, mit Naturstein verbundene Mauern sowie Gabionen zulässig. Die Verwendung von unverblendeten Betonwinkelnsteinen, Holz- oder Betonpalisaden sowie von Pflanzsteinen ist unzulässig.
- Solaranlagen**
Im Bereich der Gebäudefassaden sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) in die Gebäudehülle der Haupt- und Nebengebäude einzubinden.
Solaranlagen auf den Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Bei geneigten Dachflächen darf die Oberkante der Solaranlage maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten.
- Dachgestaltung**
Dacheindeckungen sind aus nicht glänzendem Material herzustellen.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind als Laubhecken anzulegen. Die Laubhecken können als Schnitthecken oder als freiwachsende Laubholzhecke gepflanzt werden. Hierfür sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden wie z. B. Hainbuche, Buche oder Liguster.

Verfahrensvermerke

PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage bildet den Stand des Plangebiets in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster zum Stand 19.12.2019, ergänzt durch örtliche Aufnahme durch das Vermessungsbüro Dr.-Ing. Andreas Rose (ÖVIV) im Dezember 2019, ab:
Opa, den

VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bauen am 25.08.2015 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am

Bad Honnef, den

Otto Neuhoff
Bürgermeister

2 Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung wurde am

Bad Honnef, den

Otto Neuhoff
Bürgermeister

3 Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung / Veröffentlichung im Internet wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am

Bad Honnef, den

Otto Neuhoff
Bürgermeister

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Bad Honnef am

Bad Honnef, den

Otto Neuhoff
Bürgermeister

5 Ausfertigung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus:
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1-134 "Edelhoff-Stift" (Blatt 1)
- Vorhaben- und Erschließungsplan "Edelhoff-Stift" (Blatt 2)
- Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Edelhoff-Stift" mit seiner Begründung wird hiermit ausgetriggert.

Bad Honnef, den

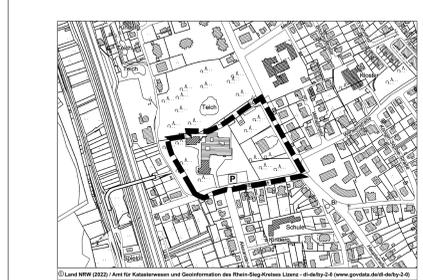
Otto Neuhoff
Bürgermeister

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

Bad Honnef, den

Otto Neuhoff
Bürgermeister

Bauherr: Parkresidenz Bad Honnef GmbH
Planung: Pilhatsch Architekten PartGmbH
buerobaumann ARCHITEKTUR



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1-134 "Edelhoff-Stift"

Stand des Verfahrens: Offenlage
22.04.2024

Verfasser: