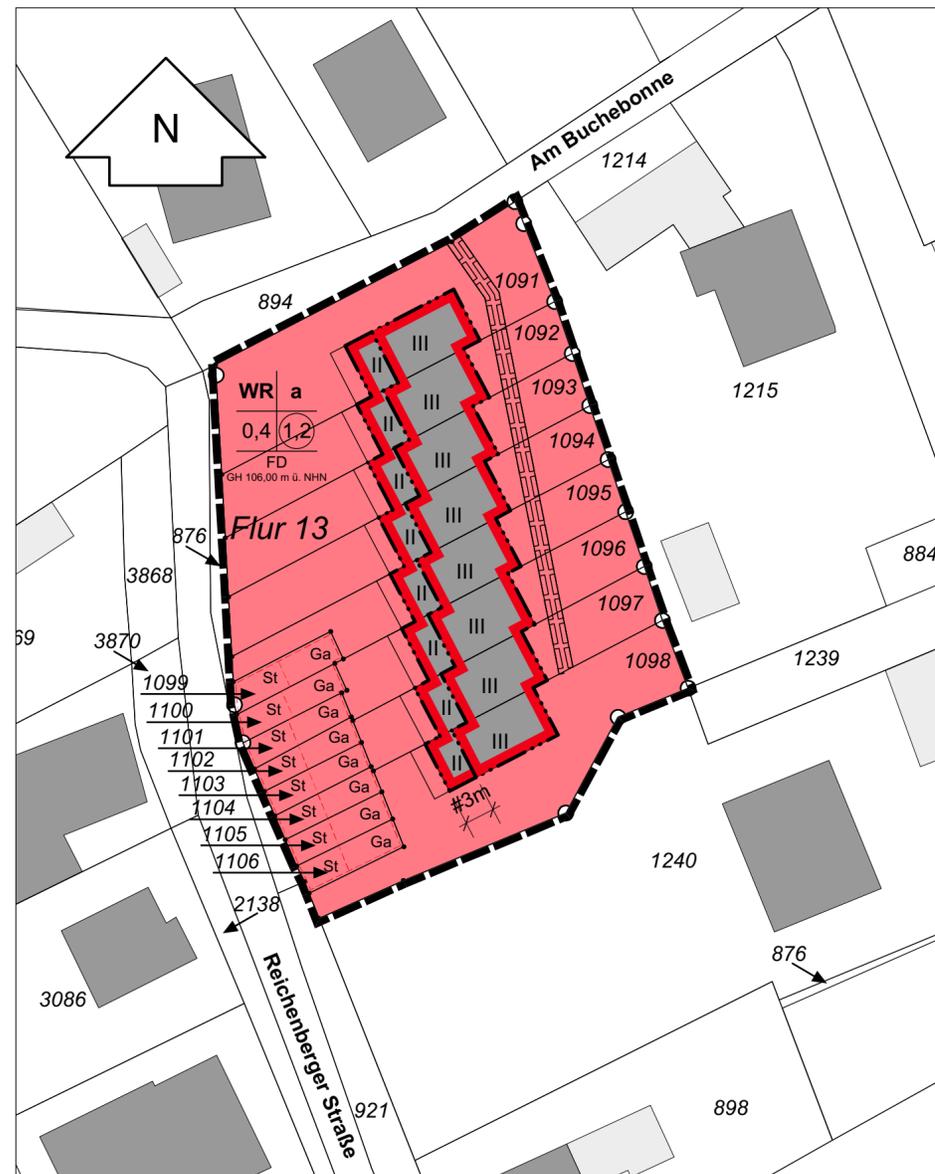


## Teil A: Planzeichnung Maßstab M 1 : 500



### Legende

#### Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**WR** Reines Wohngebiet  
§ 1 Abs. 3, § 3 BauNVO

#### Mass der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl

(1,2) Maximal zulässige Geschossflächenzahl

GH 106,00 m ü. NHN Gebäudehöhe über NHN zwingend bei dreigeschossiger Bebauung

#### Bauweise, Baulinien § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise

**Baulinie**

#### Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
§ 9 Abs. 7 BauGB

Flächen für Stellplätze und Garagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Ga Zweckbestimmung: Garagen

FD Flachdach  
§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 BauO NRW

Mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger zu belastende Flächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB



## Teil B: Text

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im Reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

#### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Auf der Grundlage des § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt in dem Sinne, dass innerhalb der überbaubaren Flächen ohne Grenzabstand gebaut werden muss.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Terrassen sind bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens bis zu einer Tiefe von 2,00m und einer Breite von 5,00m auch außerhalb der Baulinien zulässig.

Auf der Grundlage des § 31 Abs. 1 i.V.m. § 1a Abs. 5 BauGB ist für nachträgliche Maßnahmen der Außen- dämmung im Bereich von EG und 1. OG eine Abwei-

chung von den festgesetzten Baulinien um maximal 0,20 m zulässig.

#### 3. Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

##### 3.1 Abrissarbeiten

Der Abriss der vorhandenen Dächer darf nur in der Zeit zwischen dem 1. November und dem 30. März erfolgen. Ist ein Abriss im Frühjahr oder Sommer geplant, besteht die Möglichkeit einer endoskopischen Untersuchung des betroffenen Daches durch eine(n) Fledermausexpertin. Über das Ergebnis und das Datum der Untersuchung ist eine schriftliche Bescheinigung des/der ExpertIn vorzulegen. Die Untersuchung hat zeitnah (maximal 1 - 2 Tage vor dem geplanten Abriss) zu erfolgen. Verzögert sich der Dachabriss danach um mehrere Tage, so sind die in Frage kommenden Spalten vorsorglich mit Bauschaum zu verschließen, um eine Nutzung durch Fledermäuse bis zum Abriss zu verhindern. Über die Verfüllung mit Bauschaum ist eine Bauherren- oder Unternehmerbescheinigung mit Datum vorzulegen.

##### 3.2 Ersatzquartiere

Der Verlust von Spalten im Bereich der Attika, die potenzielle Fledermausquartiere darstellen, infolge von

Baumaßnahmen ist auszugleichen. Erfolgt im Falle der Aufstockung ein gleicher Dachaufbau wie derzeit vorhanden, so ist dadurch ausreichend für Ersatzquartiere gesorgt. Bei einer Bauweise, die diese Ersatzquartiere nicht gewährleistet, ist für jedes betroffene Gebäude mind. ein geeigneter Fledermauskasten / -stein im näheren Umfeld nach Maßgaben der Artenschutzrechtlichen Prüfung (Anl. A Begründung) aufzuhängen oder ein fest eingebautes Fledermausquartier einzurichten.

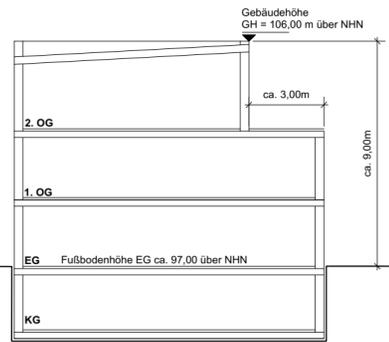
##### 3.3 Fällung von Gehölzen

Zum Schutz brütender Vögel und / oder zum Schutz von Nestlingen sind Rodungen von Gehölzen, sofern sie für die geplanten Baumaßnahmen notwendig sind, in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar durchzuführen.

##### 4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW Dächer über dem zweiten Obergeschoss sind mit einer umlaufenden Attika herzustellen. Die Gebäudehöhe im zweiten Obergeschoss ist verbindlich auf 106,00m ü. NHN festgesetzt.

Außenwände sind verputzt mit Anstrich „gedeckt weiß“ auszuführen.



Exemplarischer Gebäude-Querschnitt  
Systemskizze ohne Maßstab

## Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke

### RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen

• **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

• **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

• **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

• **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S.256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

• **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW.S.496)

wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 und 1a (Am Buchebonne) 50. Änderung erlassen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

### Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde am 21.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit von Montag, dem 30. November 2015 bis Montag, dem 14. Dezember 2015 einschliesslich erneut öffentlich ausgelegen.

Bad Honnef, den .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

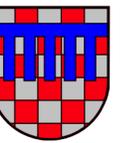
.....

.....

.....

.....

# STADT BAD HONNEF



## 50. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS DER STADT BAD HONNEF NR. 1 UND 1 A (AM BUCHEBONNE)

**Teil A: Planzeichnung Maßstab M 1 : 500**

**Teil B: Text**

Planverfasser:



**ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU**

Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR  
Mülheimer Straße 7 - 53604 Bad Honnef  
Tel.: 02224 - 940993 Fax: 02224 - 940994  
info@grobe-kunz.de www.grobe-kunz.de