

# Teil A: Planzeichnung M 1:500



## Erläuterung der Planzeichen

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

**Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3)**  
§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und § 6 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

**Bauweise, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

**Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauNVO

**Regelungen für den Denkmalschutz**  
§ 9 Abs. 6 BauGB

**Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

**Maßnahmen z. Entwicklung v. Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**Sonstige Planzeichen**

**Schalltechnische Hinweise**  
Anlage 12 des Schalltechnischen Prognosegutachtens v. 5.7.2016

# Teil B: Text

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu Teil A: Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

**Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3)**  
§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten gem. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In MI 1 sind Vorhaben im Bereich des zum Zeitpunkt der Planaufstellung verrohrten Bachlaufs vor erfolgter Verlegung in die „Flächen für die Wasserwirtschaft“ unzulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**Höhe baulicher Anlagen**  
§ 16 Abs. 2 u. 6 BauNVO

Für die in der Planzeichnung festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise für einzelne untergeordnete Dachaufbauten eine Überschreitung um bis zu 1 m zugelassen werden, sofern diese Dachaufbauten um mindestens 2 m hinter die Gebäudeabschlusswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4, § 23 Abs. 5 BauNVO

In MI 3 sind die Gebäude innerhalb des durch Baugrenzen definierten Baufensters mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In Abweichung von Satz 1 muss auf allen Ebenen (einschließlich Nicht-Vollgeschoss-Ebenen) ohne Grenzabstand an die südwestliche Grundstücksgrenze von Flurstück 2939 angebaut werden.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen im Anschluss an die Bebauung sind bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Breite von 10,0 m je Einzelterrasse zulässig.

**4. Flächen für private Stellplätze, Garagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 22 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den Flächen für Stellplätze sind Tiefgaragen- Zufahrten sowie Anpflanzungen von Bäumen / Sträuchern zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf die Deckenoberkante von Tiefgaragen einschließlich der darüber anzulegenden Erdaufschüttung eine Höhe von 0,45 m über Gelände, gemessen an der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie, nicht überschreiten.

Ausgenommen in den überbauten Bereichen sowie im Bereich von Terrassen sind die Tiefgaragendecken intensiv zu begrünen. Die Mindestaufbauhöhe beträgt 0,45 m.

**5. Flächen für die Wasserwirtschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB

Auf den als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Die wasserrechtliche Zulässigkeit „sonstiger Anlagen“ wie Wege, Stützmauern, Böschungen, gärtnerische Anlagen, Kinderspielplätze, Fahrradstellplätze, Beleuchtungsanlagen, Bänke, Treppenanlagen, Brücken tritt erst nach Offenlegung des Ohnbaches ein. In jedem Einzelfall ist, vor Errichtung der Anlage, die Zustimmung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Technischen Umweltschutz, erforderlich.

**6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**6.1 Schallschutz**

Entsprechend ihrer Zuordnung zu den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen V – VI gemäß DIN 4109 sind an den Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen, die die in Tabelle 1 aufgeführten Schalldämmmaße erf. R<sub>w, res</sub> (in dB) aufweisen. Bei Vorlage einer gutachterlichen Bewertung können im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche berücksichtigt werden.

LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit in dB(A)	erf. R <sub>w, res</sub> des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche LPB gem. DIN 4109, Anforderungen an Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Außenwohnbereiche wie Terrassen / Balkone bei Beurteilungspegeln von L<sub>a</sub> > 64 dB(A) sind durch Einsatz baulicher Schallschutzmaßnahmen so zu schützen, dass ein verträglicher Pegel im Außenwohnbereich erreicht wird.

**7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Die nicht überbaubaren Baugebietsflächen mit Ausnahme von Stellplätzen, Tiefgaragenzufahrten, Terrassen, Wege etc. sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

An den zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Standorten sind standorttypische Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Abgänge sind zu ersetzen. Abweichungen bis zu 2,0 m von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

## Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke

**PLANUNTERLAGEN**  
Der Bebauungsplan bildet den Stand des Plangebiets in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster zum Stand ..... ergänzt durch ..... / örtliche Aufnahme mit Datum ..... ab.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 01.12.2010 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Honnef, den .....

Otto Neuhoft  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 24.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Montag, dem 09.01.2017 bis Donnerstag, dem 09.02.2017 einschließlich öffentlich ausliegen.

Bad Honnef, den .....

Otto Neuhoft  
Bürgermeister

**Erneute öffentliche Auslegung**  
Die erneute öffentliche Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit von ..... dem ..... bis ..... dem ..... einschließlich erneut öffentlich ausliegen.

Bad Honnef, den .....

Otto Neuhoft  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Bad Honnef am 16.03.2017 als Satzung beschlossen worden.

Bad Honnef, den .....

Otto Neuhoft  
Bürgermeister

**Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus - Teil A: Planzeichnung und - Teil B: Textliche Festsetzungen, mit seiner Begründung wird hiermit ausfertigt.

Bad Honnef, den .....

Otto Neuhoft  
Bürgermeister

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

Bad Honnef, den .....

Otto Neuhoft  
Bürgermeister

**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)

**- 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

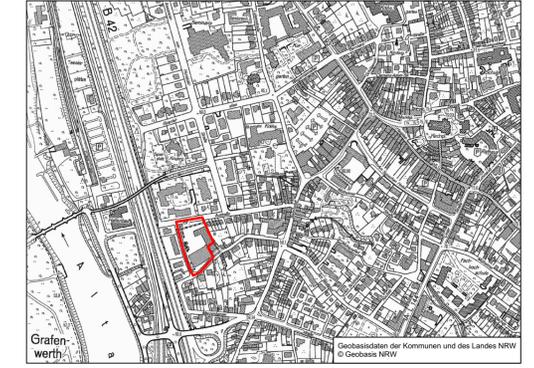
**- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

**- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW S.294)

**- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW S.966)

**- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

**- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8.07.2016 (GV.NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW S. 934).



## Bebauungsplan Nr. 1-125 "Ehemalige Drachenquelle"

**Entwurfsverfasser:** 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