

Teil A: Planzeichnung M 1:500



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN:

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - WA** Allgemeines Wohngebiet § 1 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule / Internat
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 - z.B. **0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. **H 73,00** Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull NHN
- Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO
 - Baugrenze § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
 - a** Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
- Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11-BauGB
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Ausnahme: Feuerwehrzufahrt)
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
 - Erhaltung von Bäumen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
 - Hauptfirstrichtung bei SD / WD
 - SD Satteldach
 - FD Flachdach
 - WD Walmdach
 - PD Pultdach
- Sonstige Planzeichen
 - St Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO
 - Untersuchungsraum der Artenschutzprüfung (ASP) ASP (Anlage Begründung) S. 21

Teil B: Text

IN ERGÄNZUNG ZU TEIL A: PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

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

In WA (Allgemeines Wohngebiet gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Einzelne, untergeordnete Dachaufbauten müssen, gemessen von der Außenwand, mindestens 2,0 m hinter der Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut zurückliegen und sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Dachhaut allgemein zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
 - In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude (auch als Überbeckbebauung) mit einer durchgängigen Länge von > 50,0 m zulässig. Dies gilt auch für Gebäude, die sich über das Baugebiet hinaus auf die angrenzende Fläche für Gemeinbedarf erstrecken und umgekehrt.
 - Bauliche Anlagen innerhalb der Kronentraufbereiche der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auch innerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig, wenn der dauerhafte Erhalt der Bäume durch Fachgutachten nachgewiesen und durch dem entsprechende, geeignete Vorkehrungen sichergestellt wird.
- Flächen für Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Stellplätze innerhalb der Kronentraufbereiche der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auch innerhalb der Flächen für Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig, wenn der dauerhafte Erhalt der Bäume durch Fachgutachten nachgewiesen und durch dem entsprechende, geeignete Vorkehrungen sichergestellt wird.
- Flächen für den Gemeinbedarf** § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zulässig sind:

 - Anlagen für Schulbetrieb- und -verwaltung,
 - dem Schulbetrieb zugehörige Wohnungen / Wohnheime (Internatsbetrieb)
 - dem Schulbetrieb zugehörige Sportanlagen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Die Baufeldräumung und -bereitstellung (Abräumen der Vegetation und / oder der Gebäude) ist nur außerhalb der Brutsaison zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.
 - Ausnahmen von Absatz (a) sind nur in Absprache und mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zulässig.
- Maßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.
- Bauordnungsrechtliche Vorschriften** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
 - Bei Flach- und Pultdächern müssen über dem höchsten zulässigen Vollgeschoss die Außenwände nach allen Seiten hin um mindestens 1,0 m gegenüber den darunter liegenden Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sein; ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzugsschächte.
 - Flach- / und Pultdächer sind extensiv zu begrünen.
 - Im WA-Gebiet sind Einfriedungen vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze (= Vorgarten) nur als Holzzäune, Sockelmauern und Hecken bis zu 1,20 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

HINWEISE

Siehe Nr. 7 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1-140 „Haus Rheinfrieden - Nell-Breuning-Berufskolleg“

RECHTSGRUNDLAGEN, VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN
Die Plangrundlage bildet den Stand des Plangebiets in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster zum Stand 13.10.2004, ergänzt durch örtliche Aufnahme mit Datum 28.03.2013, ab.

VERFAHRENSVERMERKE
Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-140 „Haus Rheinfrieden - Nell-Breuning-Berufskolleg“ im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ auf der Grundlage des § 13a BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 14.11.2017 beschlossen worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Bad Honnef, den

Otto Neuhoff
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 28.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit
von Dienstag, dem 10.12.2019
bis Freitag, dem 17.01.2020 einschließlich
öffentlich ausgelegen.
Bad Honnef, den

Otto Neuhoff
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Bad Honnef gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung NRW im Wege der Delegation für den Rat der Stadt Bad Honnef am 07.05.2020 als Satzung beschlossen worden.
Bad Honnef, den

Otto Neuhoff
Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus
- Teil A: Planzeichnung und
- Teil B: Textliche Festsetzungen,
wird hiermit ausfertigt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Hinweisen beigefügt.
Bad Honnef, den

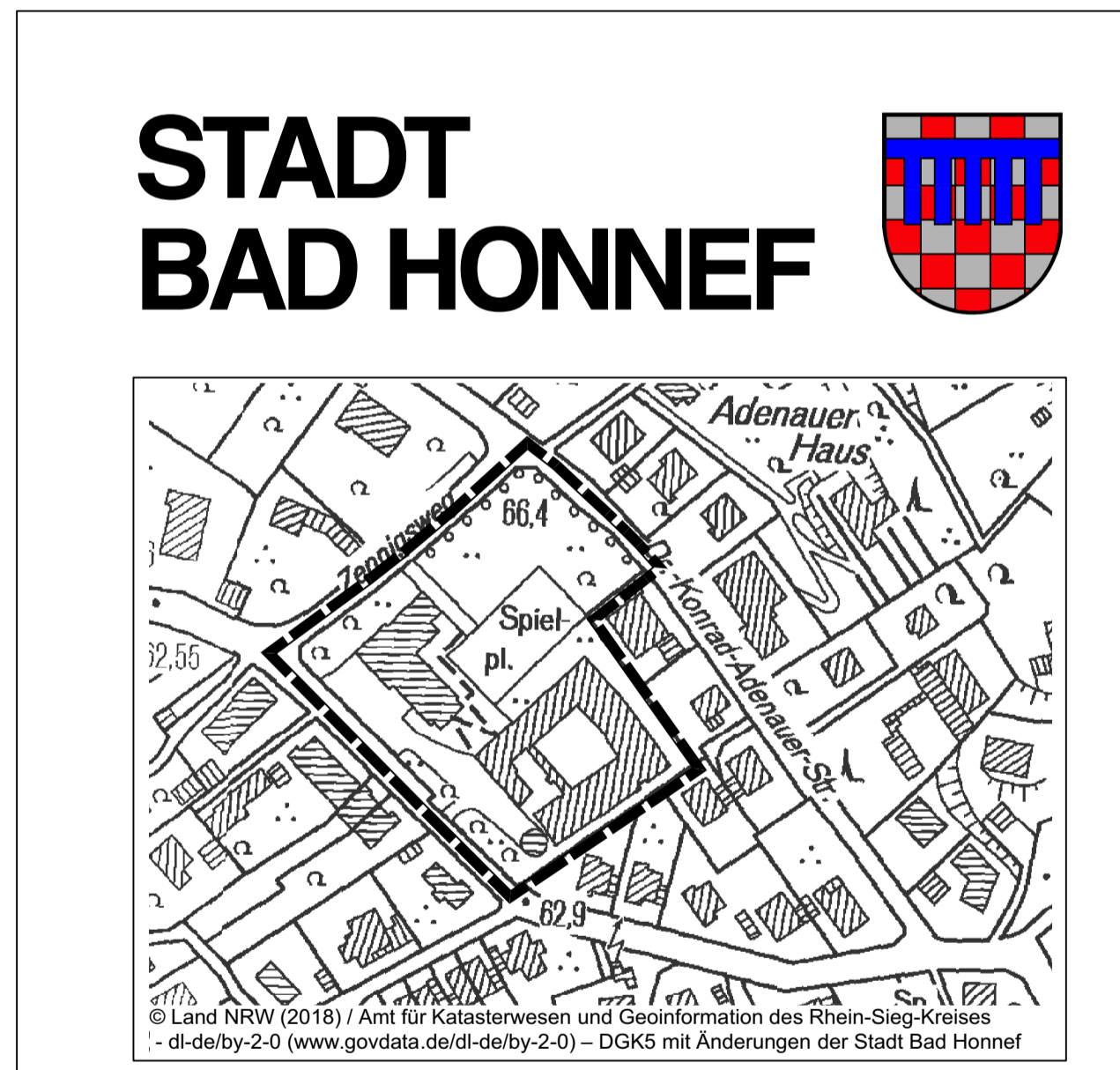
Otto Neuhoff
Bürgermeister

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

Bad Honnef, den

Otto Neuhoff
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. S. 421), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV.NRW. S. 218b).
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV.NRW. S. 218b).



Bebauungsplan Nr. 1-140 "Haus Rheinfrieden - Nell-Breuning-Berufskolleg"

Planungsstand 18.02.2020

Entwurfsverfasser: ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU
Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR
Mülheimer Straße 7 - 53604 Bad Honnef
Tel.: 02224 - 940998 Fax: 02224 - 940994
info@grobe-kunz.de www.grobe-kunz.de