
STADT BAD HÖNNINGEN



**BEBAUUNGSPLAN
„QUARTIER HAUPTSTRASSE 82“–**

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach
§ 3 (2) BauGB und
der Behörden sowie sonstiger
Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Projekt:

Stadt Bad Hönningen
Bebauungsplan „Quartier Hauptstraße 82“
Textfestsetzungen

Stand:

04.12.2020



INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO und § 1 (4) bis (9) BauNVO).....	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)	5
3	Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. §23 BAUNVO)	6
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)	6
5	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)	6
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO	8
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)	8
2	Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)	8
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	8

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO und § 1 (4) bis (9) BauNVO)

(1) Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässigkeitskatalog

a) Im Mischgebiet sind unzulässig:

1. Gartenbaubetriebe.
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten, (wie z.B. Nachtlokale aller Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Discotheken sowie Spiel- und Automatenhallen),
4. Wettbüros und Wettannahmestellen, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Kunden/ Besucher im Vordergrund steht und die über ein Angebot zum Verweilen/ Aufenthalt verfügen,
5. Einzelhandelsbetriebe, sofern es sich bei deren Sortiment um Produkte mit sexuellem Charakter handelt (= Verkaufsstellen für Sex-Artikel [Sex-Shops]. sowie Videotheken),
6. Gewerbebetriebe, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen).

b) Darüber hinaus gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

b1) Im Erdgeschoss sind zulässig:

1. Wohnungen,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Garagengeschoss, jedoch nur bis höchstens 40% der Gebäude-Grundfläche.

b2) Ab dem 1. Obergeschoss sind nur zulässig:

1. Wohnungen.

2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**

(1) Grundflächenzahl

- a) Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit $GRZ = 0,7$ festgesetzt.
- b) Die Grundflächen von
- Garagen, deren Überdachung flächendeckend begrünt ist,
 - Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen, die mit wasser-durchlässigen Materialien befestigt sind,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung flächendeckend begrünt ist sowie von
 - unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die flächendeckend begrünt werden,

sind entsprechend § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

(2) Geschoßflächenzahl

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) ist mit $GFZ = 2,0$ festgesetzt.

Bei der Ermittlung bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen, Laubengänge sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

(3) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = III-IV$ festgesetzt.

(4) Höhe baulicher Anlagen

1. Begriffsdefinitionen:

- a) Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche bis Oberkante des Daches.
- b) Die **Gebäudehöhe (GH)** ist das Abstandsmaß der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:
- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
 - bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika).

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ist mit $FH/ GH = 14,5$ m festgesetzt.

3 Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. §23 BAUNVO)

(1) Geschlossene Bauweise

Es ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

(2) Stellung baulicher Anlagen

Die Firstlinie muss parallel zu der jeweils an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straße verlaufen.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)

(1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO müssen zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Erschließungsstraße „Hauptstraße“ einen Abstand von einem Meter - gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - einhalten.

(2) Stellplätze

Oberirdische Stellplätze, auch Carports, sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor den Einfahrten von Carports ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der Begrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - freizuhalten.

(3) Garagen

Garagen sind nur innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der Begrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - freizuhalten.

(4) Geschosse für Stellplätze und Garagen (= Garagengeschosse)

Garagengeschosse sind nur unterhalb des Erdgeschosses zulässig (§ 12 (4) BauNVO).

5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)

(1) Mindest-Durchgrünung privater Grundstücke

Mindestens 25% der Grundstücksfläche (einschließlich der Vorgartenbereiche nach Textfestsetzung 5 (2)) sind als Vegetationsfläche durch die Verwendung einheimischer Pflanzarten anzulegen.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Baum-/ Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Schotter- und Steingärten sind unzulässig.

Es sollen Pflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

(2) **Vorgartenbereich**

Die zwischen vorderer Gebäudekante und Straßenbegrenzungslinie der an das jeweiligen Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Flächenteile sind als vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Der Anteil der begrüneten Fläche muss mindestens 70% betragen.

Schotter- und Steingärten sind unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind lediglich die Flächen, die für die innere private Erschließung des jeweiligen Grundstücks benötigt werden wie Ein- und Ausgänge oder Ein- und Ausfahrten.

(3) Dachbegrünung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Anteil von mindestens 50% der Dachfläche in Form einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6)
BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO**

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die höchstzulässige Dachneigung ist mit 50° festgesetzt.

2 Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Im Bebauungsplangebiet müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- je Wohneinheit 1 Stellplatz.

(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften)

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).
2. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

3. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).
4. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
5. Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731 zu beachten. Bei der Entsorgung der Böden wird - aus Sicht des Abfallrechts – zudem auf die LAGA M 20, TR Boden, verwiesen (Quelle der DIN-Vorschriften: www.beuth-verlag.de).

Ausgefertigt Bad Hönningen, den

(Reiner W. Schmitz, Stadtbürgermeister)

(Siegel)