

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 01.15 Hennef (Sieg) -

Beethovenstraße, Frankfurter Straße, Königstraße, Bundesbahn

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

Der Bebauungsplan umfaßt:

- a) zeichnerische Festsetzungen
- b) textliche Festsetzungen
- c) Begründung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO 1977)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 WA 1

(2) zulässig sind

- 1. Wohngebäude
- 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

WA 1 (§ 1 (6) BauNVO 1977)

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

1.1.1.2 WA 2

(2) zulässig sind

1. Wohngebäude

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

WA 2 (§ 1 (6) BauNVO 1977)

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.1.2 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO 1977)

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2.1 MI 1

(2) zulässig sind

1. Wohngebäude

2. Geschäfts- und Bürogebäude

3. Einzelhandelsbetriebe (§ 1 (5); 1 (6) und 1 (9) BauNVO 1977)

4. Als sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig:
„Schlosserei und Maschinenbau in derzeitiger Art und Umfang und in dem am 06.10.1980 durch die Baugenehmigung, Az. B 149/80, abgedeckten Zustand.“

Als Ausnahmen können gemäß § 31 Abs. 1 BBauG Anlagen der lfd. Nr. 176 (Maschinenfabrik, Kleinbetrieb) der Abstandsliste zum Runderlaß des MAGS NW vom 09.07.1982 (MBI. NW. S. 1376/SMBI. NW. 280) zugelassen werden, wenn bei Betriebserweiterungen oder Veränderungen durch ein Einzelgutachten im Sinne des Erlasses eines anerkannten Sachverständigen jeweils der Nachweis erbracht wird, daß durch die beabsichtigten Betriebsmaßnahmen keine unzulässigen Immissionen für die Wohnnachbarschaft zu erwarten sind.

5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2.2 MI 2

(2) zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe (§ 1 (5); 1 (6) und 1 (9) BauNVO 1977)
4. Als sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig:
„Der in diesem Gebiet bestehende Steinmetzbetrieb in derzeitiger Art und Umfang und in dem am 28.02.1958 - Az.: 8237/5 6796 durch Baugenehmigung abgedeckten Zustand.“

Als Ausnahmen können gemäß § 31 Abs. 1 BBauG Anlagen der lfd. Nr. 176 (Maschinenfabrik, Kleinbetrieb) der Abstandsliste zum Runderlaß des MAGS NW vom 09.07.1982 (MBl. NW. S. 1376/SMBl. NW. 280) zugelassen werden, wenn bei Betriebserweiterungen oder Veränderungen durch ein Einzelgutachten im Sinne des Erlasses eines anerkannten Sachverständigen jeweils der Nachweis erbracht wird, daß durch die beabsichtigten Betriebsmaßnahmen keine unzulässigen Immissionen für die Wohnnachbarschaft zu erwarten sind.

5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2.3 MI 3

(2) zulässig sind: (§ 1(5); 1 (6) und 1 (9) BauNVO 1977)

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Geschoßflächenzahl (§ 17 (1) BauNVO 1977)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte im Sinne des § 17 BauNVO.

Da die Ausweisung der Geschoßzahlen in Form von Höchstgrenzen erfolgt, richtet sich der zulässige Wert der Geschoßflächenzahl nach der jeweils tatsächlich erstellten Zahl der Vollgeschosse.

1.2.2 Baugrenzen (§ 23 BauNVO 1977)

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaße bis zu 1,00 m kann zugelassen werden.

1.2.3 Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO 1977)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

In begründeten Ausnahmefällen sind folgende Nebenanlagen und bauliche Anlagen zulässig:

Mülltonnenplätze
überdachte Freisitze
Balkon- und Türüberdachungen (Balkone oder ähnliche Vorbauten).

Eine Ausnahme ist insbesondere begründet bei Anlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.3 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO 1977)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren oder an den eigens dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz mit einer Länge von mindestens 5,50 m für Personenwagen verbleiben.

Garagen für die auf den Grundstücken Gemarkung Geistingen, Flur 14, Flurstück Nr. 427, 428 und 536 sowie Flur 21, Flurstück Nr. 622, 12/1, 12/2 und 470/12 vorgesehenen Baumöglichkeiten mit der Zahl der Vollgeschosse von II - IIII werden ausschließlich in Form von Tiefgaragen unter Anwendung des § 12 (4) und (6) BauNVO festgesetzt (siehe Eintragung in der Zeichnung).

Ausnahmen hiervon können

1. für den Fall, daß auf den o.a. Grundstücken bzw. Grundstücksteilen statt Mehrfamilienhäuser (Geschoßwohnungsbau) Einfamilienhäuser zur Ausführung gelangen und die anderweitige Unterbringung der Garagen städtebaulich vertretbar ist,
2. oder für den Fall, daß mit der Zahl der nachzuweisenden Garagenplätze die für die Tiefgarage festgesetzte Fläche nicht benötigt wird,

zugelassen werden.

Ausnahmsweise können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Carports zugelassen werden, sofern sie sich in die übrige Bebauung einfügen.

1.4 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Für die in der Zeichnung festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Öffentlichkeit auf den Wegen wird eine vertragliche Benutzungsvereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Hennef abgeschlossen.

Die Abschlußparzellierung dieser Flächen erfolgt nach Fertigstellung der Baumaßnahme.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Gehrechten können in der Lage um +/- 0,50 m verschoben werden, wenn dieses durch die noch folgende Ausführungsplanung erforderlich wird.

1.5 Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 24 BBauG

Im Hinblick auf die Bundesbahnlinie Köln - Betzdorf sind Schallschutzmaßnahmen auf Kosten des Erstellers der baulichen Anlagen erforderlich. Die durchzuführenden Maßnahmen sind aus dem als Anlage Nr. 1 beigefügten Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 01.22/1 Hennef (Sieg)-Wehrstraße vom 08.08.1979 sowie aus der Zeichnung zum Bebauungsplan ersichtlich.

Es wird darauf hingewiesen, daß das Schallgutachten auf die gegenwärtig durch Rechtsprechung vorgeschriebenen Werte abgestimmt ist.

Die jeweils gültigen Vorschriften sind besonders zu beachten; dies gilt ebenso für eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Verkehrsimmissionen an der Frankfurter Straße (B 8).

1.6 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BBauG)

Bei Bepflanzungen der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind wahlweise folgende, der natürlichen Vegetation entsprechende Gehölze zu verwenden:

Bäume:

Eichen, Buchen, Linden, Ahorn, Hainbuchen, Eschen, Kirschen und Stieleiche.
Kastanien und Birken.

Strauchschicht - Untere Ebene -

Weißdorn, Schlehen Viburnum, Cornus, Rosen.

Die zu erhaltenden Bäume und Baumgruppen müssen während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden.

Ausschachtungen, Gründungen und Lagerung von Aushub und Material dürfen das Wurzelwerk und den vorhandenen Boden nicht stören oder verändern und daher nur in einem angemessenen Abstand durchgeführt werden, der in der Regel dem Radius der Baumkrone entspricht.

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

Die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel höchstens 0,50 m über der Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen (fertige Ausbauhöhe).

Ausnahmen:

Ausnahmen sind bei versetzten Geschossen zulässig.

Gemäß § 4 der 1. DVO zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 erfolgen gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 103 BauO NW (siehe Anlage).

Satzung

über örtliche Bauvorschriften gemäß § 103 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BBauG

als Festsetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.15 Hennef (Sieg) - Beethovenstraße, Frankfurter Straße, Königstraße, Bundesbahn

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Baukörper

Alle Baukörper sind so zu gestalten und mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen, daß das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

2.1.1 Material der Außenwände

Zu Verwendung kommen dürfen nur folgende Materialien:

Sichtmauerwerk,
Sichtbeton
Putz (einfarbig, mit Ausnahme von grellen Farben),
Holz,
Naturschiefer,
Kunstschiefer (schwarz bis dunkelbraun),
Glas (nur in natürlichem Glaston),
Naturstein.
Rotfarbige Schindeln

2.1.2 Dachneigung

Die zulässigen Dachneigungen sind in der Zeichnung zum Bebauungsplan enthalten.

2.1.3 Dachform

Es sind Sattel- sowie versetzte und untereinander verbundene Sattel- und Pultdächer mit den in der Zeichnung eingetragenen Dachneigungen zugelassen.

Ausnahmen von den in der Zeichnung festgesetzten Dachneigungen sind zulässig bei Garagen sowie untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen, sofern diese nach der Textfestsetzung zulässig sind.

2.1.4 Dacheindeckungen

Für geneigte Dächer dürfen nur Eindeckungsmaterialien in Form von Ziegeln, Naturschiefer, Kunstschiefer und rotfarbige Schindeln verwendet werden.

Grelle Farben sind nicht zulässig.

2.1.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Dachneigungen über 30° zulässig und müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Die Gesamtlängen der Gauben auf einer Dachseite dürfen maximal 1/3 der Trauflänge betragen.

2.1.6 Drempel

Drempel sind bei einer über 1 liegenden Zahl der Vollgeschosse ausgeschlossen.

Drempel im Bereich der Atrium-Häuser sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m von OK Rohdecke bis OK Fußpfette zulässig.

Drempel im übrigen Bereich des Bebauungsplanes sind bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m von OK Rohdecke bis OK Fußpfette zulässig.

2.2 Sonstige gestalterische Festsetzungen

2.2.1 Türüberdachungen

Vorstehende Türüberdachungen aus Kunststoff oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

2.2.2 Werbeanlagen

Für die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Satzung der Stadt Hennef (Sieg) über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten vom 09.03.1982 maßgebend.

Für Teile des Geltungsbereiches gelten darüber hinaus weitere Einschränkungen durch die Satzung der Stadt Hennef (Sieg) über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten vom 09.03.1982 sowie die Satzung der Stadt Hennef (Sieg) über die Einführung einer Bau- anzeige für genehmigungs- und anzeigenfreie Werbeanlagen in einem besonders schutzbedürftigen Gebiet vom 09.03.1982.

2.2.3 Gestaltung von verkehrsberuhigten Wohnstraßen

Als Belag für die im Bebauungsplan festgesetzten verkehrsberuhigten Wohnstraßen (§ 9 (1) 11 BBauG) ist nur Pflaster zulässig.

2.2.4 Garagen und Stellplätze

Je Wohnung ist mindestens 1,5 Garage oder Stellplatz nachzuweisen (mit einer Mindestgröße von 2,30 x 5,00 m).

Stellplatzbefestigungen sind in Waschbeton, Naturstein, Betonpflaster, Betonplatten oder Rasengittersteinen herzustellen.

Alle Materialien sind nur einfarbig zulässig.

2.2.5 Mülltonnenplätze

Mülltonnen sind entweder in umpflanzten Schränken aufzubewahren oder sichtgeschützt aufzustellen.

2.2.6 Antennenanlagen

Von außen sichtbare Antennenanlagen sind auf den Grundstücken Gemarkung Geistingen, Flur 4, Flurstück Nr. 832, 907, 613, 81/2, 909, 1050 sowie der östlichen Grenze des Flurstückes 81/2 nicht zulässig.

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen sind Rundfunk- und Fernsehantennen nur als Gemeinschaftsanlage zulässig.

2.2.7 Einfriedungen im Bereich der Vorgärten

Innerhalb der im Bebauungsplan mit * versehenen Teilgebiete sind entlang der Straßenbegrenzungslinie Vorgärten nur mit Kantensteinen von 10 cm Höhe über fertigem Gehwegniveau abzuschließen.

Eine darüber hinausgehende Abgrenzung zur Straßenbegrenzungslinie und den Grundstücken untereinander im Bereich der Vorgärten ist nur in Form von Buschwerk und lebenden Hecken zulässig.

2.2.8 Einfriedigungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke (im gesamten Geltungsbereich)

An den gartenseitigen Grenzen der Hausgrundstücke sind Einfriedigungen zulässig in Form von Pflanzungen aus einheimischen Gehölzen oder Hecken bis maximal 1,00 m Höhe sowie von Zäunen bis maximal 1,50 m Höhe.

2.2.9 Außenanlagen

Die Außenanlagen sind so zu gestalten und auf einander abzustimmen,

daß das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird und die Belange der Denkmalpflege, insbesondere bezogen auf die Grundstücke Gemarkung Geistingen, Flur 4, Flurstück Nr. 832, 907, 613, 81/2 sowie der östlichen Teilfläche des Flurstückes Nr. 611 - nach Westen begrenzt durch die Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 81/2 -, gewahrt bleiben.

2.2.10 Vorgärten

Vorgärten sind als Grünanlage herzustellen und zu unterhalten sowie mit Bäumen und vereinzelt Sträuchern zu bepflanzen.

2.2.11 Garagenzufahrten und Hauseingänge

Zufahrten und Zugänge auf den Grundstücken sowie Stellplätzen sind in Waschbeton, Natursteinpflaster, Betonpflaster, Betonplatten und Rasengittersteinen herzustellen.

Alle Materialien sind nur einfarbig zulässig.

2.2.12 Tiefgaragenzufahrten

Bei den Tiefgaragenzufahrten (siehe Ziffer 1.3, 3. Absatz des Textes zum Bebauungsplan) ist in möglichst großem Maße mit bepflanzten Böschungsfächen zu arbeiten.
Eventuell notwendige Stützmauern sind in Strukturbeton auszuführen.

2.2.13 Stromversorgungsleitungen, Fernmeldeleitungen, Antennenzuleitungen

Diese Leitungen sind nur in Form von Erdkabelleitungen zulässig.