

## **Satzung**

**gemäß § 4 Abs. 4 Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Ziff. 1, 2 und Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. 1984 S. 475/SGV. NW. 2023) zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hennef (Sieg),  
In der Aue  
Kennziffer: WS - 01.4**

### **§ 1**

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage In der Aue in der Gemarkung Geistingen, Flur 3 (Flurbereinigung Hennef) liegen die bebauten bzw. noch unbebauten Grundstücke laut Abgrenzung im beigefügten Plan.

### **§ 2**

Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 3 Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

##### **Zulässig sind:**

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe.

##### **Nicht zulässig sind:**

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen,

6. Gartenbaubetriebe,

7. Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 BauNVO

Anzahl der Vollgeschosse: I

Die Höhe der Gebäude, gemessen über dem vor dem Baubeginn vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe), darf maximal 3,75 m betragen.

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen ausgebauten Straßendecke liegen.

## 3. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Offene Bauweise

Zulässig sind gemäß Planeintrag Einzelhäuser bis 30,00 m Länge.

Doppelhäuser sind nur mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

## 4. Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 BauGB

Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

## 5. Nebenanlagen gemäß § 14 und § 23 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur in begründeten Ausnahmefällen wie folgt zulässig:

Mülltonnenplätze,  
überdachte Freisitze,  
Balkon- und Türüberdachungen.

Eine Ausnahme ist insbesondere begründet bei Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO.

## 6. Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziff. 25 a BauGB

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen in einer Tiefe von 3,00 m anzulegen.

Auf den o. g. Flächen ist je Grundstück mindestens 1 einheimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum - mit einer Wuchshöhe von mindestens 7,00 m - oder ein Obstbaum anzupflanzen.

Diese Festsetzung gilt für nachfolgende Grundstücke:

Gemarkung: Geistingen,

Flur: 3,

Flurstücke Nr.: 100 (Anpflanzung nur im Westen), 36 (Anpflanzung nur im Osten), 62 - 65, 96 -98, 94, 59, 56, 51, 105, 106, 46, 48 und 37.

8. Material der Fassaden gemäß § 81 BauNVO

Zur Verwendung kommen dürfen nur folgende Materialien:

Sichtmauerwerk,  
Putz (einfarbig, mit Ausnahme von grellen Farben),  
Holz als untergeordneter Baustoff,  
Natur- und Kunstschiefer,  
Glas (nur in natürlichem Glaston),  
Naturstein.

9. Dachform, Eindeckung, Aufbauten

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

Der Giebel des Satteldaches darf nur über der Schmalseite des Hauses errichtet werden.

Für geneigte Dächer dürfen nur dunkelfarbige Eindeckungsmaterialien in Form von Ziegeln und Naturschiefer verwendet werden.

Dunkelfarbige glasabdeckende Solaranlagen (Fotovoltaik-Zellen bzw. Wärmesolarzellen) sind zulässig, wenn der Abstand zu First, Ortsgängen und Traufe mindestens 0,50 m beträgt.

Nebengebäude sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

## 10. Außenanlagen

Bei Bepflanzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie bei öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden.

### 10.1 Vorgärten

Vorgärten sind als Grünanlage herzustellen und zu unterhalten und überwiegend mit standortgerechten einheimischen Pflanzen zu bepflanzen.

Der Versiegelungsgrad darf maximal 1/5 der gesamten Vorgartenfläche betragen.

### 10.2 Garagenzufahrten und Hauseingänge

Die Zufahrten und Zugänge der Grundstücke Flurstück Nr. 51 und 105, 63 und 64, 44 und 46, 38 und 37 sind an die gemeinsame Grenze zu legen.

Diese Zufahrten und Zugänge sind in Natursteinpflaster, Betonpflaster, Betonplatten, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken herzustellen. Alle Materialien sind nur einfarbig zulässig.

Zufahrten zu den im rückwärtigen Bereich liegenden Grundstücken sind mit Zustimmung des Nachbarn zusammenzulegen.

## 11. Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Im Hinblick auf die A 560 sind passive Schallschutzmaßnahmen auf Kosten des Erstellers der baulichen Anlagen durchzuführen.

### **§ 3**

Der Geltungsbereich, die Baugrenzen, die Firstrichtungen sowie die Fläche zum Anpflanzen von einheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einer Übersichtskarte kenntlich gemacht und liegen zur Einsicht im Planungsamt in 5202 Hennef (Sieg)-Allner, Siegburger Straße 20 während der Dienststunden öffentlich aus.

### **§ 4**

Für das Inkrafttreten der Satzung gelten die Bestimmungen des § 12 Baugesetzbuch.