

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 12.1/1
der Gemeinde Hennef (Sieg)

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung:

WR-Gebiet

Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO im WR-Gebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

WA-Gebiet

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß § 3 Ziff. 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) zulässig.

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO im WA-Gebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

MI-Gebiet

Nach § 6 BauNVO sind nur die unter Abs. 2 genannten Nutzungen im Erdgeschoß zulässig.

Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO im MI-Gebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 18 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Einschrieben im Bebauungsplan als zwingend sowie als Höchstgrenze festgesetzt.

Drempel sind bis zu einer maximalen Höhe von 75 cm von OK Rohdecke bis OK Fußpfette zulässig.

In begründeten Fällen wird die Ausnahme nach § 31 (1) BBauG zur

Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken Gemarkung Uckerath, Flur 21, Flurstücke Nr. 173, 174, 175 und 176 festgesetzt.

Von der als zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (II) an der Westerwaldstraße in Hennef (Sieg)-Uckerath können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden.

1.1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1b BBauG)

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

Geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1b BBauG)

Die im Plan eingetragene Firstrichtung - Richtung der Hauptgebäudewände - ist zwingend einzuhalten.

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1d BBauG)

1. Für die von der Straße abfallenden Grundstücke:

OK Erdgeschoßfußboden im Mittel höchstens 30 cm über der Ausbauhöhe der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Die OK Decke des obersten zulässigen Geschosses darf talseitig nicht höher als 5,80 m über vorhandenem bzw. neu anzulegendem Gelände liegen.

2. Für von der Straße ansteigende Grundstücke:

Die OK Decke des obersten zulässigen Geschosses darf talseitig bzw. zur Straße hin höchstens 5,80 m über vor Baubeginn vorhandenem Gelände liegen.

3. Für Grundstücke mit Hauptgefälle entsprechend Straßenverlauf:

Die OK Decke des obersten zulässigen Geschosses darf talseitig hin höchstens 5,80 m über dem vor Baubeginn vorhandenen Gelände liegen. Die in ansteigender Richtung zum Hauptgefälle nächstgelegene Gebäudeecke bzw. Gebäudeseite darf höchstens 0,30 m über vor Baubeginn vorhandenem Gelände liegen.

1.4 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 1e BBauG)

Sind für die baulichen Anlagen keine Garagen festgesetzt, so sind private Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Bauwiche oder nur im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen zulässig.

1.6 Bindungen für die im Bebauungsplan eingezeichneten Baumgruppen

Die Bindungen für die im Bebauungsplan eingezeichneten Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu vermeiden.

1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

Als Teil der Lärmschutzmaßnahmen ist gemäß § 9 (1) 15 BBauG das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Anbauverbotszone entlang der B 8 im Bebauungsplan festgesetzt. Sind durch Einschrieb im Bebauungsplan pflanzliche Bindungen festgesetzt, so sind einheimische Baum- und Straucharten zu wählen.

Die Baugebiete entlang der freien Strecke B 8 und L 268 sind dauerhaft und lückenlos einzufriedigen. Fußläufige Anbindungen in diesen Bereichen sind ebenfalls untersagt.

Soweit es die jeweiligen Verkehrsbelastungen erfordern, sind bei der Ausführung von Bebauungen innerhalb der im Einflußbereich der B 8 und L 268 liegenden überbaubaren Grundstücksflächen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.