

Text zum Bebauungsplan Nr. 01.1 Hennef (Sieg) – Ortszentrum der Gemeinde Hennef (Sieg)

Der Bebauungsplan umfaßt:

a) zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes in 1 Plan vom 03.11.1976 und Plan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes vom 03.11.1976, der mit Plan 2 gekennzeichnet ist.

b) textliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Die Gemeinde erläßt eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 103 BauO NW.

I. Vorschriften:

Dem Bebauungsplan liegen die nachstehend aufgeführten Vorschriften zugrunde:

1. Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341)
2. Das Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (StBauFG) vom 27.07.1971 (BGBl. I S. 1125)
3. Die erste Verordnung des Landes NW zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (Erste DVO NW BBauG) vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433)
4. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237)
5. Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96)

Text zum Bebauungsplan Nr. 01.1 Hennef (Sieg) - Ortszentrum der Gemeinde Hennef (Sieg) - § 9 BBauG, § 4 Erste DVO, § 103 (1) Ziff. 1, 1, 4 BauONW

1. Festsetzung für die Bauart, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Zahl der Vollgeschosse und die Art der baulichen Nutzung:
 - 1.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer den Festsetzungen in den Zeichnungen Nebenanlagen im Sinne von § 23 (5) BauNVO nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Begründete Ausnahmen sind insbesondere Anlagen, die für den öffentlichen Bedarf, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Versorgung und Entsorgung erforderlich sind.
 - 1.2 Ausnahmen von den in den Zeichnungen festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse können für Treppenhäuser und Aufzugsanlagen zugelassen werden.
 - 1.3 Im Nutzungsgebiet 1 sind zugelassen:

Verwaltungsgebäude,
Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Als begründete Ausnahmen sind zulässig:

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
Anlagen für kirchliche Zwecke,
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Nicht zulässig sind:

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
Die Ausnahme gemäß § 7 (3) BauNVO (Sonstige Tankstellen und sonstige Wohnräume).
 - 1.4 Im Nutzungsgebiet 2 können als Ausnahme Wohnungen im Erdgeschoß zugelassen werden.

Dabei muß konstruktiv eine spätere Verwendung als Verkaufsräume sichergestellt sein.
 - 1.5 In den Erdgeschossen sind keine Garagen zulässig.
 - 1.6 Im Nutzungsgebiet 6 können Zwischengeschosse (Galerien) zugelassen werden. Die Geschoßfläche dieser Zwischengeschosse darf höchstens 50 % der Grundfläche des Gebäudes betragen.

2. Festsetzungen über die Höhenlage der baulichen Anlagen:

- 2.1 Die Höhen der fertigen Erdgeschoßfußböden sollen im Eingangsbereich planeben sein. Sie dürfen jedoch nicht höher als 8,00 cm über festgelegter Geländeoberfläche liegen. Als Geländeoberfläche wird die Höhenlage der jeweils angrenzenden, den Fußgängern zugänglichen Flächen festgelegt. Grenzen Gebäude an mehrere solcher Flächen an, so ist der Höhenausgleich innerhalb der Gebäude vorzunehmen. Dabei muß eine sichere Zugänglichkeit für alte und behinderte Personen gewährleistet bleiben.
- 2.2 Sichtbar abgesetzte Gebäudesockel werden nur bis zu einer Höhe von 0,50 m über festgelegter Geländeoberfläche zugelassen.

3. Festsetzungen über Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen:

Innerhalb der Nutzungsgebiete 1 bis 3 und 7 bis 9 ist eine Erhöhung der Geschosßfläche nach § 21 a (5) BauNVO in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Die Festsetzung von 5 Gemeinschaftsstellplätzen an der Frankfurter Straße im Bereich des Grundstückes Gemarkung Geistingen, Flur 5, Flurstück Nr. 869 dienen der Erfüllung von Verpflichtungen nach § 64 BauO NW des Chronos-Werkes, Reuther & Reisert GmbH, Hennef (Sieg) so lange wie dieses Werk auf den Grundstücken Gemarkung Geistingen, Flur 5, Flurstücke Nr. 761/23, 828/23 und 738/23 betrieben wird.

4. Festsetzungen für das Erhalten von Bäumen:

Die zu erhaltenden Bäume müssen während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung geschützt werden. Ausschachtungen, Gründungen und Lagerung von Aushub und Materialien dürfen das Wurzelwerk und den vorhandenen Boden nicht stören bzw. verändern und daher nur in einem angemessenen Abstand durchgeführt werden, der in der Regel dem Radius der Baumkrone entspricht.

5. Festsetzungen über die Ausbildung der Dächer:

- 5.1 Die Dächer sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 5 % auszubilden.

Als Ausnahme hiervon können unter der Voraussetzung aufeinander abgestimmter, ein ganzes Nutzungsgebiet umfassender Bauvorlagen Dachformen mit anderer Neigung zugelassen werden, sofern jeweils für die bis zu dreigeschossigen und die vier- und mehrgeschossigen Gebäudeteile einheitliche Dachformen und Eindeckungen gewählt werden. Die Gewährung der Ausnahme setzt eine entsprechende bauordnungs-

rechtliche Absicherung voraus.

Die Dachneigung geneigter Dächer beträgt mindestens 25 % (Neigungsverhältnis 1: 4).

- 5.2 Dachflächen, die von vorhandenen höheren Gebäuden außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und von den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen höheren Gebäuden aus eingesehen werden können, dürfen keine sichtbare Eindeckung aus Bitumenbaustoffen oder ähnlich dunkel gefärbten Baustoffen erhalten.
- 5.3 Die Gesimse der Dächer sind waagrecht, gleich hoch und in gleicher Art auszubilden.

6. Festsetzungen für die Ausbildung der Außenwandflächen und Fassadenbauteile:

Zur Ausbildung von Außenwandflächen sind nur folgende Baustoffe und Konstruktionen zulässig:

Ziegelbaustoffe mit matter Oberfläche

Betonbaustoffe mit matter Oberfläche

Außenwandverputz mit matter Oberfläche

Holz

Verschieferungen aus Naturschiefer sowie aus Asbestzementschiefer in dunkler Tönung mit matter Oberfläche

Anstriche mit matter Oberfläche

Naturstein mit matter Oberfläche

7. Festsetzungen über die Ausbildung sonstiger Gebäudeteile:

- 7.1 Innerhalb überbaubarer Flächen, für die eine Bauweise mit Terrassen festgesetzt ist, muß jeder Wohnungseinheit ein zusammenhängender Terrassen- und Loggienbereich zugeordnet werden. Die benutzbaren Flächen aller Terrassen- und Loggienbereiche eines Gebäudes müssen mindestens 15 % dessen Wohnfläche betragen. Nicht überdeckte Terrassenbereiche sind so anzulegen, daß sie überwiegend fremder Sicht entzogen sind.
- 7.2 Überbaute Flächen, die über Fußgängern zugänglichen Flächen liegen, müssen zum Zwecke ausreichender Belichtung und Belüftung Öffnungen von jeweils mindestens einem Zehntel ihrer Flächen erhalten. Diese Öffnungen sind mindestens in Abständen von 15,00 m anzuordnen.

- 7.3 Außerhalb der Gebäude liegende Plätze für Abfallbehälter müssen befestigt und durch Einfriedigung der Sicht entzogen sein.
- 7.4 Die zur Stromversorgung erforderlichen Transformatorenstationen sind nur innerhalb der überbauten Flächen zulässig
8. Festsetzungen über Versorgungsleitungen:
- Leitungen der Stromversorgung und des Fernmeldewesens sind zu verkabeln und unterirdisch zu verlegen.
9. Festsetzungen über Antennenanlagen:
- Antennenanlagen sind nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig.
10. Sollte bei Elektrifizierung der Siegstrecke das Parkhaus noch nicht errichtet sein, so ist das Aufstellen von Fahrleitungsmasten in der für das Parkhaus vorgeschriebenen Fläche zu gestatten.

Nur nachrichtlich, kein Bestandteil der Satzung:

Für die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen gilt der von der Gemeinde Hennef als Ortssatzung *) beschlossene Gestaltungsplan (§ 103 BauO NW).

*) Diese Ortssatzung wird u.a. folgenden Passus enthalten:

„Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke müssen, soweit sie an öffentliche Verkehrsflächen oder der Öffentlichkeit gewidmete Grundstücke angrenzen, wie diese gestaltet werden. Weitere Einzelheiten der Gestaltung dieser Flächen werden im Gestaltungsplan festgelegt.“