

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 01.20/1 Hennef (Sieg)-Ost

4. Änderung, Teil A

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 01.20/1 – Hennef (Sieg) – Ost werden für den Teilbereich der 4. Änderung, Teil A aufgehoben und durch folgenden Text ersetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß BauNVO:

- § 4 Abs. 2 Nr. 1: Wohngebäude
- § 4 Abs. 2 Nr. 2: Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- § 4 Abs. 2 Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- § 4 Abs. 3 Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 4 Abs. 3 Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen, Gebäude und Räume für freie Berufe

1.2 Ausschluss von Ausnahmen

Alle anderen Nutzungen sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, d.h. im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen ausgeschlossen nach

- § 4 Abs. 3 Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 4: Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5: Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sind Höchstwerte im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen (GRZ) sind Höchstwerte im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO.

2.3 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet wird im gesamten Plangebiet die Zahl der Wohnungen auf höchstens 2/ zwei Wohnungen je Gebäude begrenzt.

3. Bauweise

3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

Es sind nur Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

5.1 Für die überbaubaren Grundstücksflächen wird die Stellung der baulichen Anlagen durch Firstrichtungen festgesetzt.

6. Flächen für Stellplätze oder Garagen / Carports gem. § 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Vor Garagen und Carports muss, außerhalb der Zufahrtswege, ein Stellplatz mit einer Länge von mindestens 5,0 m eingerichtet werden.

6.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und vor den festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

7. Nebenanlagen gem. § 23 BauNVO

7.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend können Gartengerätehäuser bis zu 30 cbm umbauten Raum auf den Baugrundstücken errichtet werden, jedoch nicht im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hausvorderkante). Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Die verbleibende Fläche zwischen Gartengerätehaus und öffentlicher Verkehrsfläche ist bei Ausnutzung des Mindestabstandes gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach BauONW in den Abstandsflächen zulässig sind, können in begründeten Ausnahmefällen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dies gilt insbesondere für:

- Mülltonnenstandplätze für die temporäre Aufstellung zum Zwecke der Entsorgung an den Einmündungen der privaten Wohnwege,
- überdachte Freisitze,
- Balkon- und Türüberdachungen.

7.2 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Gemäß Planeintrag (Lärmpegelbereiche) im Bebauungsplan liegen die der Frankfurter Straße / Wingenshof zugewandten Hausseiten (Süd-, Ost- und Westseite) im Lärmpegelbereich I V. Grundlage dafür ist die Karte der Anlage 16 des Schallschutztechnischen Gutachtens. Für Schlafräume oder insbesondere Kinderzimmer sind Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich. Weiterhin werden Schalldämmlüfter oder Wandlüfter empfohlen.

9. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

9.1 Verkehrsflächen gem. Fachplanung.

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die gemäß Planzeichen festgesetzten Maßnahmen der Anpflanzung auf Teilen von privaten Flächen sind in Form einer Heckenpflanzung auszuführen. Die Hecken aus einheimischen Gehölzen sind im Wachstum auf max. 2 m zu begrenzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Öffentliche Verkehrsflächen sind durch Rückschnitt freizuhalten.

10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet werden durch Planzeichen Teile von Baugebieten gem. unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung abgegrenzt (D und H).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW

1. Drepel

1.1 Drepel von max. 0,80 m Höhe sind zulässig.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Dachform

Dächer sind als Satteldächer zu gestalten.

Dachaufbauten: Dachgauben werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften der BauO NW zugelassen. Von den Giebelseiten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

2.2 Dachneigungen

Dachneigungen gem. Eintrag im Bebauungsplan.

3. Sonstige gestalterische Festsetzungen

3.1 Werbeanlagen

Das Aufstellen von Warenautomaten und Werbeanlagen ist nur in direktem Zusammenhang mit einem Laden oder Betrieb zulässig.

3.2 Garagen und Stellplätze

Nachbarschaftliche Grenzgaragen und gemeinsame Zufahrten sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

3.3 Einfriedung

Parallel zu der unter 10.1 beschriebenen Heckenpflanzung ist ein anthrazitfarbiger Stabgitterzaun in einer Höhe von 1,80 Meter bis zu 2,00 Meter zu errichten.

III. Hinweise

1. Bei Bodenproben nördlich des Plangebiets wurden Bodenschichten mit unterschiedlich hohem Schluffanteil und bis zu fließender Konsistenz unter Wassereinwirkung festgestellt. Innerhalb des Plangebiets ist bei Verwendung von Aushub das Material vor Anfüllung auf seine Eignung zu prüfen. Dies gilt auch im Hinblick auf die Baugrundbeschaffenheit bei Gründung von Baumaßnahmen sowie Straßenbaumaßnahmen.

2. Archäologische Bodenfunde und –befunde:
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus vorgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 19.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV NW 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden, dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.
3. Eine vollständige Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann auf den Eingriffsgrundstücken nicht realisiert werden. Statt dessen wird ein externer Ausgleich vorgenommen, auf dessen Umsetzung und Inhalte in der Begründung ausführlich eingegangen wird.

53773 Hennef, Amt für Stadtplanung und Bauberatung / 61.3, den 11.11.2002
Ergänzung : 15.04.2003