**Text zum Bebauungsplan Nr. 01.9 - Wippenhohner Straße -
der Gemeinde Hennef**

Der Bebauungsplan umfaßt:

- a) zeichnerische Festsetzungen
- b) textliche Festsetzungen
- c) dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt

1. Vorschriften

Dem Bebauungsplan liegen die nachstehend aufgeführten Vorschriften zugrunde:

- 1.1 Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341)
- 1.2 Die Erste Verordnung des Landes NW zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (Erste DVO NW BBauG) vom 29. 11.1960 (GV. NW. S. 433)
- 1.3 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237)
- 1.4 Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96)
- 1.5 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen - Runderlaß des Innenministers NW vom 19.09.1972 - VA 3 - 2.000.64 - 1118/72, veröffentlicht im Ministerialblatt NRW vom 23.10.1972 - 106 -

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Der Bebauungsplan setzt für das Bauland reines und allgemeines Wohngebiet (WR, WA) fest.
- 2.2 Im reinen Wohngebiet (WR) sind in begründeten Fällen Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen.
- 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in begründeten Fällen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen.
- 2.4 Für eine Bautiefe südlich der Bonner Straße auf dem Flurstück Gemarkung

Geistingen, Flur 18, Flurstück Nr. 338 sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) in begründeten Fällen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3, 2 BauNVO zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 23 (5) BauNVO nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die Gründe der Ausnahme sind insbesondere Anlagen, die für den öffentlichen Bedarf, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Versorgung und Entsorgung erforderlich sind.
- 3.2 Bei den im Bebauungsplan dargestellten Geschößflächenzahlen handelt es sich um Höchstwerte im Sinne von § 17 BauNVO. Für die Bereiche, für die die Geschößzahlen als Höchstgrenze festgesetzt wurden, richtet sich der zulässige Wert der Geschößflächenzahl nach der jeweils tatsächlich erstellten Anzahl der Vollgeschosse.
- 3.3 Die Grundflächenzahlen sind im Bebauungsplan nicht besonders festgesetzt, da sie entsprechend dem § 17 für das Gesamtbebauungsplangebiet gleich sind (0,4).
- 3.4 Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Zeichnung durch römische Ziffern teils als Höchstgrenze, teils als Mindest- und Höchstgrenze bestimmt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch farbliche Darstellungen gemäß der Planzeichenverordnung und die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

5. Höhenlage der baulichen Anlage

5.1 Für die mit * bezeichneten Bereiche:

5.1.1 Für von der Straße abfallende Grundstücke:

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

5.1.2 Für von der Straße ansteigende Grundstücke:

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

5.2 In den übrigen Gebieten darf Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden höchstens 0,50 m über der Höhe der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Ver-

kehrfläche liegen.

Im Eingangsbereich dürfen höchstens 2 Treppensteigungen angeordnet werden.

- 5.3 Ausnahmen von den Festsetzungen nach Ziff. 1 und 2 sind in begründeten Fällen zulässig.

Begründete Fälle können insbesondere vorliegen:

5.3.1 bei abgesenkten, in den Baukörper integrierten Garagen

5.3.2 wenn die öffentliche Kanalisation dieses bedingt.

6. Garagen und Stellplätze (§ 64 BauO NW)

6.1 Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz mit einer Länge von mindestens 5,50 m für Personenwagen verbleiben. Dieses gilt auch, wenn die Baugrenze näher als 5,50 m an die Straßenverkehrsfläche heranrückt.

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

6.3 Ausnahmen von den Festsetzungen der Höhenlagen der abgesenkten Garageschosse und Stellplätze sind in begründeten Fällen zulässig. Begründete Fälle können insbesondere vorliegen, wenn die öffentliche Kanalisation oder die Höhe des Grundwasserstandes dieses bedingen.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 103 BauO NW)

7.1 Baukörper

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

Zur Verwendung kommen dürfen folgende Materialien:

Sichtmauerwerk

Sichtbeton

Putz

Holz

Naturschiefer

Kunstschiefer (schwarz bis dunkelgrau)

7.1.2 Dachform:

Die zulässigen Dachneigungen sind in der Zeichnung festgesetzt. Aus-

nahmen hiervon sind nur bei Garagen zugelassen.

7.1.3 Dacheindeckungen:

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

Die mit 0 - 5° festgesetzten Dächer sind hell zu bekieseln bzw. zu plattieren.

7.1.4 Die Flachdächer von Garagen sind einzukieseln.

7.2 Außenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 2 BBauG, § 103 BauO NW und § 4 Erste DVO zum BBauG)

7.2.1 Grundsätzliches:

Die Außenanlagen sind so zu gestalten und aufeinander abzustimmen, daß das städtebauliche Gesamtbild des Baugebietes nicht beeinträchtigt wird.

7.2.2 Vorgärten:

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

7.2.3 Garagenzufahrten und Hauszugänge:

Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken sind in Waschbeton, Naturpflaster oder Verbundpflaster einfarbig herzustellen.

7.2.4 Einfriedigungen:

Entlang der Straßenbegrenzungslinie können die Vorgärten durch einen bis zu 0,25 m hohen Massivsockel über fertigem Gehwegniveau mit einer zusätzlichen bis zu 0,60 m hohen Einfriedigung abgeschlossen werden.

Der entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Höhe von 0,25 m zu errichtende Massivsockel wird in Klinker, Natursteinen oder sonstigen Materialien mit Ausnahme von Beton zugelassen.

Die auf dem Massivsockel in einer Höhe von bis zu 0,60 m anzubringende Einfriedigung ist nur in Holz zulässig.

Im Bereich der Sichtdreiecke, die im Bebauungsplan eingetragen sind, wird die maximale Höhe auf 0,70 m begrenzt.

7.2.5 Mülltonnenplätze:

Mülltonnen sind entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.

7.2.6 Sonstiges:

Vorstehende Türüberdachungen aus Kunststoff oder ähnlichen Materialien werden nicht zugelassen. Freileitungen für den Strom oder Telefonanschluß sind unzulässig. Bei den Geschosßwohnungen werden nur Sammelantennen zugelassen. Das Aufstellen von Warenautomaten und Werbeanlagen ist grundsätzlich nicht zugelassen. Ausnahmen können erteilt werden, wenn die Errichtung von Warenautomaten und Werbeanlagen im Zusammenhang mit der Realisierung von Nahversorgungsläden steht.

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

7.2.7 Schallschutzmaßnahmen nach DIN Vornorm 18005:

Bei den der Wippenhohner Straße zugewandten Gebäudeteilen sind nach § 9 Abs. 3 BBauG bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schalldämmende Fenster, Grundrißgestaltung usw.) vorzunehmen, so daß die Richtwerte der DIN 18005 eingehalten werden. Diese Maßnahmen werden vorsorglich erforderlich, da die jetzige Wippenhohner Straße als neue L 331 vorgesehen ist.

7.2.8 Für die im Bebauungsplan Nr. 01.9 wie folgt gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen

sind wegen der erhöhten Lärmbelastigung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.