

Stadt Hennef (Sieg)

**Bebauungsplan Nr. 01.29 Hennef (Sieg) - Schlesische Straße/Siegburger Weg
- Erweiterung und Änderung -**

und

**Bebauungsplan Nr. 01.28 Hennef (Sieg) - Geistingen West
- 1. Änderung -**

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

Der Bebauungsplan umfaßt:

- a) zeichnerische Festsetzungen
- b) textliche Festsetzungen
- c) Begründung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 3 BauNVO 1977)

1.1.1 Reine Wohngebiete

- (1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 § 16 BauNVO

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Traufe über dem vor Baubeginn vorhandenen Gelände darf bei einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von I höchstens 3,50 m betragen.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 17 (1) BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte im Sinne des § 17 BauNVO.

1.2.3 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaße bis zu 1,00 m kann zugelassen werden.

1.2.4 Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW, im Bauwich oder in der Abstandsfläche zugelassen werden können, nicht gestattet.

In begründeten Ausnahmefällen sind folgende Nebenanlagen und bauliche Anlagen zulässig:

Mülltonnenplätze
überdachte Freisitze
Balkon - und Türüberdachungen (Balkone oder ähnliche Vorbauten)

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

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.3 Garagen und Stellplätze

Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz mit einer Länge von mindestens 5,50 m für Personenwagen verbleiben.

1.4 Höhenlage Fußboden Oberkante

Die Höhe der Fußboden OK des Erdgeschosses darf im Mittel höchstens 0,35 m über der OK der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (fertige Ausbauhöhe).

Ausnahmen hiervon sind in begründeten Fällen zulässig.
Begründete Fälle können insbesondere vorliegen, wenn die öffentliche Kanalisation dies bedingt.

Sonstiges

Auf die geplante Autobahn A 560 (in der Tieflage) wird hingewiesen.

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

Gemäß § 4 der 1. DVO zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 erfolgen gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 81 BauO NW (siehe Anlage).