Text zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 Hennef (Sieg) - Rott, Geistinger Straße

Der Bebauungsplan Nr. 13.1 Hennef (Sieg) - Rott, Geistinger Straße ist mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Köln vom 28.06.1974, Az.: 34.4.1 -30-323/74, genehmigt worden und mit Bekanntmachung vom 24.07.1974 rechtsverbindlich geworden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfaßt den gesamten Planbereich mit Erweiterung östlich der Geistinger Straße.

Die Erweiterung umfaßt Teile der Flurstücke Gemarkung Söven, Flur 3, Nr. 84 und 85 und Gemarkung Söven, Flur 4, Nr. 2 und 3 mit den westlichen Teilflächen in einer Tiefe von ca. 30,00 m. Nördlich und südlich wird diese Fläche durch die gerade Verlängerung der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes begrenzt.

Der Bebauungsplan umfaßt

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

I. Vorschriften:

Dem Bebauungsplan liegen die nachstehend aufgeführten Vorschriften zugrunde:

1. Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256)
2. Die erste Verordnung des Landes NW zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (Erste DVO NW BBauG) vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433)
3. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237)
4. Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96)
5. Die Verordnung über Gebäudeabstände und Abstandsflächen vom 20.03.1970 (GV. NW. S. 232)
6. 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.

II. Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt für das Bauland reines Wohngebiet fest.

III. Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt für das Bauland eine Geschoßflächenzahl von 0,5 fest. Hierzu ergibt sich gemäß § 17 (1) BauNVO die Grundflächenzahl mit 0,4.

Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Zeichnung durch römische Ziffern festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sind Höchstwerte im Sinne von § 17 BauNVO.

IV. Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

V. Garagen und Stellplätze (§ 64 BauO NW)

Der Bau von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gestattet. Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz mit einer Länge von mindestens 5,50 m für Personenwagen verbleiben. Je Wohnung ist 1,5 Garage oder 1,5 Stellplatz nachzuweisen (mit einer Mindestgröße von 2,30 x 5,00 m).

VI. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

1. Baukörper:

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

b) Höhe der Fußbodenoberkante der Wohngebäude:

Die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel höchstens 0,30 m über der Oberkante der vorgelagerten Verkehrsfläche (Ausbauhöhe) liegen.

c) Dachform:

Der Bebauungsplan setzt als Dachform das Satteldach und Flachdach fest.

Die zulässigen Dachneigungen enthält die Zeichnung. Ausnahmen hiervon können in begründeten Einzelfällen gemäß § 31 (1) BBauG zugelassen werden.

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

a) Grundsätzliches:

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

b) Vorgärten:

Vorgärten sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten.

c) Garagenzufahrten:

Garagenzufahrten sollen möglichst nur in den Fahrspuren befestigt werden. Die restlichen Flächen sind als Grünanlagen herzurichten und zu unterhalten.

d) Einfriedigungen:

Entlang der Straßenbegrenzungslinien und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Vorgärten mit Kantensteinen vom 10 cm Höhe über fertigem Gehwegniveau bzw. über Terrain abzuschließen. Dieser Abschluß kann ergänzt werden durch Hecken bis zu 0,70 m Höhe. Die Einfriedigung der Vorgärten zu den Verkehrsflächen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin ist auch mit Holzzäunen bis zu 0,70 m Höhe zulässig.

e) Mülltonnenplätze:

Mülltonnen sind entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.