Text zum Bebauungsplan Nr. 01.4

Hennef (Sieg) - Hanftalstraße

Der Bebauungsplan umfaßt:

a) zeichnerische Festsetzungen

b) textliche Festsetzungen

c) dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt

I. Vorschriften

Dem Bebauungsplan liegen die nachstehend aufgeführten Vorschriften zugrunde:

1. Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341)

2. Die erste Verordnung des Landes NW zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (I. 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 NW (BauO NW) vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96)

5. Der Runderlaß des MAGS NW vom 25.07.1974 - MBl.NW. S.992 - mit der Abstandsliste, die als Anlage diesen textlichen Festsetzungen beigefügt ist.

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

II. Art der baulichen Nutzung

1. Der Bebauungsplan setzt für das Bauland allgemeines Wohngebiet (WA), Gewerbegebiet (GE) und Versorgungsflächen fest.

2. Im Gewerbegebiet dürfen von der vorderen Baugrenze, gemessen bis zu einer Tiefe von 10,00 m., nur Büroräume, Aufenthaltsräume, Umkleideräume, Wasch-

räume, Aktenräume, Ausstellungsräume, Magazine für Kleinteile untergebracht werden.

III. Maß der baulichen Nutzung

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 23 (5) BauNVO nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die Gründe der Ausnahmen sind insbesondere Anlagen, die für den öffentlichen Bedarf, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Versorgung und Entsorgung erforderlich sind.

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

IV. Überbaubare Grundstücksflächen

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

V. Höhenlage der baulichen Anlagen

Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden darf höchstens 0,30 m über der Höhe der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Im Eingangsbereich dürfen höchstens 2 Treppensteigungen angeordnet werden.

VI. Garagen und Stellplätze (§ 64 BauO NW)

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 Straßenfläche heranrückt.

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

3. Je 50,00 bis 70,00 qm Nutzfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen.

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

1. Baukörper

Alle Baukörper sind so zu gestalten, daß sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

1.) Fassaden

Zur Verwendung kommen dürfen im WA Gebiet folgende Materialien:

Naturfarbene matte Mauerziegel
Natursteine mit matter Oberfläche
Holz
Glas
dunkelfarbene Metalle als Rahmenkonstruktion für Fenster und Türen
Schiefer oder dunkler naturfarbener Kunstschiefer

Im Gewerbegebiet sind auch andere Materialien zugelassen.

2.) Dachform

Im WA Gebiet sind nur Satteldächer zugelassen.

Im Gewerbegebiet können außer Flachdächern auch flachgeneigte Satteldächer oder Sheddächer gewählt werden.

3.) Dacheindeckungen

Im WA Gebiet sind für geneigte Dächer nur dunkelfarbige Eindeckungsmaterialien in Form von Naturschiefer, Kunstschiefer und Ziegeln zugelassen.

Im Gewerbegebiet sind auch andere Materialien zugelassen.

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

1.) Grundsätzliches:

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

a. Vorgärten

Vorgärten sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten sowie mit Blumen und vereinzelten Sträuchern zu bepflanzen.

b. Garagenzufahrten und Hauszugänge

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

c. Einfriedigung

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Vorgärten mit Kantensteinen von 10 cm Höhe über fertigen Gehwegen abzuschließen. Eine darüber hinausgehende Abgrenzung zur Straßenbegrenzungslinie und den Grundstücken untereinander im Bereich der Vorgärten ist nur in Form von Buschwerk und lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Eine niedrige Höhe kann in Einmündungsbereichen von Straßen verlangt werden, wenn es die Verkehrssicherheit erfordert.

Im Bereich von Gewerbeanlagen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m in Form von Sichtmauerwerk, Sichtbeton oder lebenden Hecken zulässig.

d. Mülltonnenplätze

Mülltonnen sind entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.

e. Im Hinblick auf die L 125 N kann sich das Erfordernis von zukünftigen Schallschutzmaßnahmen ergeben.

VIII. Immissionen

Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die keine Belästigung und Gerüche verursachen und deren Lärmeinwirkung auf die benachbarte Wohnbebauung, gemessen an der Grundstücksgrenze,

tags 55 dB (A) und
nachts 40 dB (A)

entsprechend der Immissionsrichtwerte der VDI-Richtlinie 2058 - Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft - nicht überschreiten.

Grundlage hierzu ist der Meßbericht und Beurteilung über Arbeitslärm in der Nachbarschaft vom 26.03.1975, aufgestellt vom Ing.-Büro H. Graner, techn. Akustik, Bau-Physik, Amtl. anerk. Schallprüfstelle, Bergisch Gladbach, Am Kleiberg 7.

1. Im gesamten GE-Gebiet unzulässig sind die Anlagen der. lfd. Nr. 1 bis 207 der Abstandsliste zum Runderlaß des MAGS NW vom 25.07.1974 - Mbl.

NW. S. 992 (siehe Anlage zum Textteil).

2. Auf Flächen des GE-Gebietes, die näher als 50,00 m zu Wohngebieten (WA, WR, WS) liegen, sind unzulässig die Anlagen der lfd. Nr. 207 bis 211 der Abstandsliste zum o. a. Runderlaß.
Die vorgenannte Entfernung wird gemessen von der Umrißlinie der emittierenden Anlage bis zur Nutzungsgrenze der Wohngebiete.

3. Im gesamten GE-Gebiet unzulässig sind genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß § 2 und 4 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 4. Februar 1975 - BGBl. I S. 499 -, ausgenommen Feuerungsanlagen gemäß § 4 Ziffer 1 a.a.0.

4. Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BBauG werden Anlagen der lfd. Nr. 176 (Maschinenfabrik, Kleinbetrieb) der Abstandsliste zum o.a. Runderlaß zugelassen, wenn bei Betriebserweiterungen oder Veränderungen durch ein Einzelgutachten eines anerkannten Sachverständigen jeweils der Nachweis erbracht wird, daß durch die beabsichtigten Betriebsmaßnahmen keine unzulässigen Immissionen für die Wohnnachbarschaft zu erwarten sind.

   In dem festgesetzten Baugrundstück für Ver- oder Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmmung Umspannungswerk sind Anlagen der lfd. Nr. 52 und 164 der Abstandsliste zum Runderlaß des MAGS NW vom 25.07.1974 - MBl. NW. S. 992 - unzulässig. Befreiungen hierzu gemäß § 31 Abs. 2 BBauG können beim Erfordernis zur Errichtung derartiger Anlagen unter Immissionsschutzgesichtspunkten erteilt werden, wenn durch entsprechende Einzelgutachten eines anerkannten Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, daß die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.