STADT HENNEF (SIEG)

BEBAUUNGSPLAN NR. 01.5

- HENNEF (SIEG) - BÖDINGER HOF -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Dorfgebiet - MD

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 5 (2) BauNVO

Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung
und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
Nr. 8 Gartenbaubetriebe und
Nr. 9 Tankstellen

nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte gemäß § 17 (1) BauNVO.

3. Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

In Abweichung von Satz 1 sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den durch Schraffur gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind im Bereich des Schutzstreifens der vorhandenen oberirdischen Elektrizitätsleitung Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht innerhalb der Abstandsflächen zugelassen werden können, ausgeschlossen (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO).

4. Höhenlage baulicher Anlagen und Gebäude

Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 9 (2) BauGB werden für die mit Baugrenzen begrenzten und mit * bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes folgende Trauf- und Firsthöhen festgesetzt:

Traufhöhe

Die Oberkante Traufe der zu errichtenden baulichen Anlage im entsprechend festgesetzten Bereich darf im Mittel bis zu 5,50 m über angrenzender Geländefläche liegen.

Firsthöhe

Die Oberkante First der zu errichtenden baulichen Anlage im entsprechend vorgesehenen Bereich darf im Mittel bis zu 8,00 m über angrenzender Geländefläche liegen.

Als natürliche Geländeoberkante gilt die Schnittlinie der natürlichen Geländeoberfläche mit der Fassade eines Gebäudes. Als Oberkante Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

5. Begrünungsmaßnahmen

5.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Auf den mit dem Planzeichen „Pflanzgebot“ und gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind eine dichte, zusammenhängende Strauchbepflanzung und Einzelbäume bzw. Baumgruppen standortgerechter einheimischer Laubgehölze anzulegen. Im festgesetzten 40,00 m breiten Schutzstreifenbereich der vorhandenen RWE-Freilei-tung kann die Höhe von Bäumen und Sträuchern maximal 3,00 m betragen.
Je Grundstück des allgemeinen Wohngebietes - WA - ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum - mit einer späteren Wuchshöhe von mindestens 7,00 m - anzupflanzen.

5.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Auf den mit dem Planzeichen „Pflanzerhalt“ und gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen ist die vorhandene Vegetation „Hecken“ durch Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten.

6. Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Einwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind an den Gebäudefronten entlang der durch Schrägschraffur gekennzeichneten Baugrenzen des Dorfgebietes - MD - Wand- und Deckenöffnungen sowie Lüftungseinrichtungen in baulichen Anlagen nicht zulässig.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6) BAUGB

Teilflächen des Plangebietes liegen im Bereich des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes des Hanfbaches. Die Bestimmungen der §§ 112/113 Landeswassergesetz NW sind zu beachten.

C. HINWEISE

1. Es wird darauf hingewiesen, daß aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse bei der Bebauung der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten überbaubaren Flächen gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.
   Bedingt durch die möglichen hohen Grundwasserstände bei Hochwasser sind gegebenenfalls besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich; wenn Keller angelegt werden, sollten sie vor drückendem Grundwasser geschützt und vor Auftrieb gesichert werden.
   Es wird darauf hingewiesen, daß die Geländehöhen an der Grenze des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes Hanfbach bzw. die maximalen Hochwasserstände von Hanf- und Höhnerbach als höchste Grundwasserstände anzusehen sind.
   Die Geländehöhen an den Grenzen zu den wasserwirtschaftlichen Flächen dürfen nicht sprunghaft verändert werden, so daß hier Geländesprünge oder Steilböschungen entstehen, die künstlich gesichert werden müssen. Geländeaufhöhungen dürfen erst an der Grenze zu einer wasserwirtschaftlichen Fläche in Höhe des gewachsenen Bodens beginnen und von hier aus mit einer Neigung von 1 : 2 aufgebaut werden.
   Es wird darauf hingewiesen, daß auf den entsprechend festgesetzten öffentlichen Grünflächen Hanf- und Höhnerbach beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bodenständiger einheimischer Gehölze die besonderen hydraulischen Verhältnisse zu berücksichtigen sind.

2. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind gemäß Denkmalschutzgesetz NW zu berücksichtigen.

3. Vorhaben im Bereich der vorhandenen Hochspannungsfreileitungen sind dem Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk zur Stellungnahme zuzuleiten.

4. Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch den Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis eine Planung zur Auengestaltung des Hanfbaches und zur Renaturierung des Höhnerbaches erarbeitet. Die Gestaltung der entsprechend vorgesehenen Grünflächen in diesen Bereichen wird in Abstimmung mit dem Wasserverband des Rhein-Sieg-Kreises erfolgen.

5. Aufhöhung im Uferbereich des Hanfbaches

   In den im Plan und auf der Skizze (Textteil Seite 5) bezeichneten Bereich nordöstlich der Feldwegebrücke über den Hanfbach kann es zu Ausuferungen bei Hochwasser kommen.

   Empfohlen wird eine Geländeaufhöhung der tiefgelegenen Bereiche bis auf 76,00 m über NN unter Berücksichtigung eines Freiraumes von 0,30 m.

6. Lärmschutzmaßnahme zur L 125

   Bei den der L 125 zugewandten Gebäudeteilen sind nach § 9 Abs. 2 BauGB bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. schalldämmende Fenster, Grundrißgestaltung usw.) vorzunehmen, so daß die zur Zeit gültigen Richtwerte eingehalten werden.

7. Archäologische Bodenfunde und -befunde

   Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus vorgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zu 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 ist abzuwarten.

Satzung

über örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Bauordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.1984 (GV. NW. 1984 S. 419) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. 1984 S. 475) hat der Rat der Stadt Hennef (Sieg) in seiner Sitzung am 05.11.1990 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Rat der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 05.11.1990 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.5 Hennef (Sieg)-Geisbach, Bödinger Hof örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW beschlossen.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

2. Material der Fassaden

   Zu Verwendung kommen dürfen nur folgende Materialien:

   Sichtmauerwerk,
   Putz (einfarbig), mit Ausnahme von grellen Farben,
   Holz,
   Naturschiefer,
   Kunstschiefer (schwarz bis dunkelbraun),
   Glas (nur in natürlichem Glaston),
   Naturstein.

3. Dachform, -eindeckung, -aufbauten

   Es sind Sattel- sowie versetzte und untereinander verbundene Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° zugelassen.

   Der Giebel des Satteldaches darf nur über der Schmalseite des Hauses errichtet werden.

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

   Dachaufbauten (Dachgauben) müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Die Traufe ist durchzuziehen. Die Gesamtlängen der Gauben auf einer Dachseite dürfen maximal ein Drittel der Trauflänge betragen.

   Dunkelfarbige glasabgedeckte Solaranlagen (Fotovoltaik-Zellen bzw. Wärmesolarzellen) sind zulässig, wenn der Abstand zu First, Ortgänge und Traufe mindestens 0,50 m beträgt.

4. Drempel

   Drempel sind unzulässig

5. Werbeanlagen

Das Aufstellen von Warenautomaten und Werbeanlagen ist mit Ausnahme im direkten Zusammenhang mit den der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben nicht zulässig. Das Aufstellen von Werbeanlagen ist nur ausschließlich unmittelbar am Gebäude zulässig.

6. Garagen, Stellplätze und Carports

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Nachbarschaftliche Grenzgaragen und -carports sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

7. Mülltonnenplätze

Mülltonnen sind entweder in eingegrünten Schränken aufzustellen oder sichtgeschützt aufzustellen.

8. Einfriedungen im Bereich der Vorgärten

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Vorgärten mit Kantensteinen bis maximal 10 cm Höhe über fertigem Wegeniveau abzuschließen. Eine darüber hinausgehende Abgrenzung zur Straßenbegrenzungslinie und den Grundstücken untereinander im Bereich der Vorgärten ist nicht zulässig.

Sichtschutzwände sind bis maximal 2,00 m Höhe und maximal 4,00 m Länge im Terrassenbereich zulässig.

9. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind so zu gestalten und auf einander abzustimmen, daß das städtebauliche Gesamtbild und die Landschaft nicht beeinträchtigt werden und die Belange der Denkmalpflege gewahrt bleiben.

Bei Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie bei öffentlichen Grünflächen sind wahlweise die in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführten Pflanzen zu verwenden.

9.1 Vorgärten

Vorgärten sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten und überwie-

gend mit einheimischen Pflanzen zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste).

Der Versiegelungsgrad darf maximal 1/5 der gesamten Vorgartenfläche betragen.

9.2 Garagenzufahrten und Hauseingänge

Zufahrten und Zugänge auf den Grundstücken sind in Natursteinpflaster, Betonpflaster, Betonplatten, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken herzustellen. Alle Materialien sind nur einfarbig zulässig.

10. Stromversorgungsleitungen, Fernmeldeleitungen und Antennenzuleitungen

Diese Leitungen sind nur in Form von Erdkabelleitungen zulässig.

11. Wärmeversorgung

Zulässig sind dezentrale, vorzugsweise auf Gas ausgerichtete Heizungsanlagen, Kraftwärmekoppelungsanlagen und Fernwärmeanlagen.

12. Sonstige gestalterische Festsetzungen

Vorstehende Türüberdachungen aus Kunststoff oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

13. Hinweise

Es wird empfohlen, Bauanträge im Vorfelde mit der Genehmigungsbehörde abzusprechen.

Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke wird die Gestaltung der Vorgärten Vertragsbestandteil.

§ 3

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft (§ 4 Abs. 4 BO NW).

Hinweis:

Gemäß § 4 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475) wird darauf hingewiesen:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,

b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,

c) der Stadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder

d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

5202 Hennef (Sieg), den 07.01.1991