

Text zum Bebauungsplan Nr. 01.10 - Edgoven - Gemeinde Hennef (Sieg)

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 - 2.0064 - 1118/72, veröffentlicht im Ministerialblatt 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.

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 Ausnahmen 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 Geschoßflächenzahlen handelt es sich um Höchstwerte im Sinne von § 17 BauNVO.

Da die Geschoßzahlen als Höchstgrenzen bzw. als Mindest- und Höchstgrenzen festgesetzt sind, richtet sich der zulässige Wert der Geschoßflächenzahl 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 zulässigen Vollgeschosse ist in der Zeichnung durch römische Ziffern als Höchstgrenze ausgewiesen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

5. Höhenlage der baulichen Anlage

5.1 Für die mit * bezeichneten Bereiche:

5.1.1 Für von der Straße abfallende Grundstücke:

Oberkante 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.

5.1.3 Für Grundstücke mit Hauptgefälle entsprechend Straßenverlauf:

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

Die in ansteigender Richtung zum Hauptgefälle nächstgelegene Gebäudeecke bzw. Gebäudeseite darf höchstens 0,30 m über vor Baubeginn vorhandenem Gelände liegen.

- 5.2 In den übrigen Gebieten darf Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden höchstens 0,30 m über der Höhe der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche 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.

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).

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. Ausnahmen 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 bekiesen bzw. zu plattieren.

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 Beton, Naturpflaster, Verbundpflaster oder Schwarzdecke einfarbig herzustellen.

7.2.4 Einfriedigungen:

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Vorgärten mit Kantensteinen von 10 cm Höhe über fertigem Gehwegniveau 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 niedrigere Höhe kann in Einmündungsbereichen von Straßen verlangt werden, wenn es die Verkehrssicherheit erfordert.

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 und Telefonanschluß sind unzulässig. Das Aufstellen von Warenautomaten und Werbeanlagen ist grundsätzlich nicht zugelassen. Ausnahmen können erteilt werden, wenn die Einrichtung von Warenautomaten und Werbeanlagen im Zusammenhang mit der Realisierung von Nahversorgungsflächen steht.

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

- 7.2.7 Im Hinblick auf die L 125 N sind Schallschutzmaßnahmen notwendig.
- 7.2.8 Die Grundstücke zur L 125 N hin sind dauerhaft und lückenlos einzufriedigen. Direkte Zufahrten von der L 125 N her sind unzulässig.
- 7.2.9 Das Gelände des Kirmesplatzes ist in der Höhenlage der L 125 N anzugleichen. Das Gehrecht innerhalb der als Grünanlage und Kirmesplatz ausgewiesenen Fläche kann mit einem Spielraum von +/- 5,00 m verschoben werden, je nach Erfordernis der folgenden Detailplanung.