

Text zum Bebauungsplan Nr. 01.11/2 - Steimelsberg -

Gemeinde Hennef (Sieg)

Der Bebauungsplan umfaßt:

- a) zeichnerische Festsetzungen
- b) textliche Festsetzungen
- c) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

1. Vorschriften

Dem Bebauungsplan liegen die nachstehend aufgeführten Vorschriften zugrunde:

- 1.1 Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (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 27.10.1970 (GV. NW. S. 96)
- 1.5 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.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Der Bebauungsplan setzt für das Bauland Sondergebiet (SO) mit entsprechenden Zweckbestimmungen gemäß § 11 (2) BauNVO fest.

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 Anlagen, die für den öffentlichen Bedarf, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Versorgung und Entsorgung erforderlich sind.
- 3.2 Gemäß § 17 (7) BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung in Form von Geschoßflächenzahlen festgesetzt.
- 3.3 Die Zahl der 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 den Bereich der Bildungsstätte (Zentrale Bildungsstätte für die gewerbliche Unfallversicherung)
 - 5.1.1 Oberkante Erdgeschoßfußboden im Eingangsniveau soll nicht höher als 159,00 m über NN liegen.
 - 5.1.2 Oberkante Traufpunkt soll nicht höher als 165,50 m über NN liegen.
 - 5.1.3 Oberkante First soll 171,00 m über NN nicht überschreiten.
 - 5.1.4 Der Erdaushub der Baumaßnahme ist entsprechend den Höhenangaben im Bebauungsplan landschaftsgestaltend als modellierter Wall zu lagern und im landschaftsbezogenen Bereich (Teil zwischen dem eng an die Baugrenze anliegenden Weg in Form eines Gehrechts und der Fläche für die Forstwirtschaft) vor Beginn der Hochbaumaßnahme, soweit die Baustelleneinrichtung es erlaubt, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes einzugrünen bzw. zu gestalten (siehe VII, Ziffer 2.1.6).
- 5.2 Für den Bereich der Reithalle
 - 5.2.1 Die Höhenlage der Reithalle darf auch bei einem eventuellen Neubau nicht verändert werden.
- 5.3 Für den Bereich der Privatklinik
 - 5.3.1 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 tal-

seitig nicht höher als 5,80 m über vorhandenem bzw. neu anzulegenden Gelände liegen.

5.4 Für den Bereich des Kinderheimes

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

5.5 Ausnahmen von den Festsetzungen nach Ziffer 1 - 4 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 Die Stellplätze innerhalb des Sondergebietes der Bildungsstätte sind entsprechend der im Plan dargestellten Schnittzeichnung anzulegen.

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

7.1 Baukörper

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

7.1.1 Fassaden

Zur Verwendung kommen sollen nur folgende Materialien:

Naturfarbene matte Mauerziegel

Natursteine mit matter Oberfläche

Holz

Glas

Dunkelfarbene Metalle als Rahmenkonstruktionen für Fenster und Türen

Schiefer oder dunkler, naturfarbener Kunstschiefer

7.1.2 Dachform

Die zulässigen Dachneigungen sind in der Zeichnung festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind nur bei Garagen zugelassen.

7.1.3 Dacheindeckungen

7.1.3.1 Bildungsstätte

Für die geneigten Dachflächen sollen nur dunkle, naturfarbene Eindeckungsmaterialien in Form von Schiefer, Kunstschiefer oder Kupfer verwendet werden. Als Flachdach ausgeführte Dachflächen sind hell zu bekiesen bzw. zu plattieren.

7.1.3.2 Kinderheim, Privatklinik und Reithalle

Materialien wie 1.3.1, jedoch zusätzlich dunkelgraue bis schwarze Ziegel zulässig.

7.2 Außenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 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 und die Landschaft nicht beeinträchtigt werden. Die nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Anschüttungen um den Standort der Bildungsstätte sind der Landschaft anzupassen. Als gesetzliche Grundlage hierzu dient der § 103 (1) 5 BauO NW.

7.2.1.1 Vorgärten

Vorgärten sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten sowie mit Bäumen und vereinzelt Sträuchern zu bepflanzen.

7.2.1.2 Garagenzufahrten und Hauszugänge

Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken sind in Waschbeton, Naturpflaster oder Verbundpflaster einfarbig in Naturfarben herzustellen.

7.2.1.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen jeglicher Art sind unzulässig.

7.2.1.4 Zu erhaltende Bäume und Baumgruppen

Die zu erhaltenden Bäume und Baumgruppen müssen während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Ausschachtungen, Gründungen und Lagerung von Aushub und Material dürfen das Wurzelwerk und den vorhandenen Boden nicht stören bzw. verändern und daher nur in einem angemessenen Abstand durchgeführt werden, der in der Regel

dem Radius der Baumkrone entspricht.

7.2.1.5 Zu pflanzende Bäume

Bei den zu pflanzenden Bäumen sind nur folgende der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechende Gehölze zulässig:

Eichen, Buchen, Linden, Ahorn, Hainbuchen, Sorbus und Kirschen.

7.2.1.6 Pflanzgebot

Die Flächen mit Pflanzgebot sind durch folgende Gehölze, welche der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen, zu gestalten:

Bäume: Eichen, Buchen, Linden, Ahorn, Hainbuchen, Sorbus und Kirschen,

Strauchschicht - untere Ebene: Weißdorn, Schlehen, Rosen, Viburnum, Cornus

Bodendecker: Efeu, Euonymus

Krautschicht: Farne und Zwiebeln

7.2.1.7 Böschungssinnenseite der Bildungsstätte

Die Böschung zwischen dem der Baugrenze am nächsten gelegenen Weg und der Baugrenze bzw. dem späteren tatsächlich errichteten Baukörper ist mit folgenden Pflanzarten zu gestalten:

7.2.1.7.1 Bodendeckende Gehölze wie Cotoneaster dammeri "Skogsholmen" Euonymus, Hedera helix

7.2.1.7.2 Sträucher und Stammbüsche - Arten dem vorhandenen, natürlichen Bewuchs angepaßt wie: Amelanchier canadensis, Prunusarten, Ilex, Taxus Azaleen, freiwachsende Wildrosenarten, Cotoneaster salicifolia und multiflorus, Viburnum- und Cornusarten, niedrige Pinusarten

7.2.1.8 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Geh- und Fahrrechte können in der Lage um +- 5,00 m verschoben werden, wenn dieses

durch die noch folgende Ausführungsplanung erforderlich wird.

7.2.1.9 Soweit erforderlich, sind innerhalb der Grünflächen im Eingangsbereich der Bildungsstätte Zugänge und Zufahrten zur Belieferung zulässig.

7.2.1.10 Innerhalb der Grünflächen (Parkanlage) ist die Errichtung von Sport- und Freizeitanlagen zulässig.

7.2.1.11 Mülltonnenplätze

Mülltonnen sind entweder in eingegrünten Schränken oder anderweitig sichtgeschützt unterzubringen.

7.2.1.12 Sonstiges

Vorstehende Türüberdachungen aus Kunststoff oder ähnlichen Materialien werden nicht zugelassen. Freileitungen für den Strom- oder Telefonanschluß sind unzulässig. Das Aufstellen von Warenautomaten und Werbeanlagen ist grundsätzlich nicht gestattet.

Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig. Wenn die Empfangsqualität es gestattet, dürfen sie nur sichtgeschützt (z.B. unter Dach) untergebracht werden.

7.2.1.13 Hinweis

7.2.1.13.1 Heizung

Um zu starke Umweltbelastungen zu vermeiden, soll die Bildungsstätte nach Möglichkeit mit Gas beheizt werden. Sollte dennoch eine ölbefeuerte Heizanlage zur Durchführung gelangen, so soll diese auf keinen Fall mit Schweröl betrieben werden.