

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 01.13/2 - Kämpeler Straße -
der Gemeinde Hennef (Sieg)

Der Bebauungsplan umfaßt:

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

1. Bauliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 3 BauNVO 1977)

1.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Zulässig sind nur Wohngebäude gemäß § 3 (2) BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 17 und 23 BauNVO 1977)

1.2.1 Geschoßflächenzahlen

Die im Bebauungsplan dargestellten Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte im Sinne § 17 BauNVO. Da die Ausweisung der Geschoßzahl in Form von Höchstgrenzen erfolgt, richtet sich der zulässige Wert der Geschoßflächenzahl nach der jeweils tatsächlich erstellten Anzahl der Vollgeschosse.

1.2.2 Nebenanlagen

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 die Versorgung und Entsorgung erforderlich sind.

1.3 Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG 1976)

1.3.1 Höhenlage für Gebäude auf Grundstücken, die von der Straße abfallen

OK 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 Gelände liegen.

1.3.2 Höhenlage für Gebäude auf Grundstücken, die von der Straße ansteigen

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

1.3.3 Höhenlage für Gebäude auf Grundstücken 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 Gebäudecke bzw. Gebäudeseite darf höchstens 0,30 m über vor Baubeginn vorhandenem Gelände liegen.

1.3.4 Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen nach Ziff. 1.3.1 bis 1.3.3 sind in begründeten Fällen zulässig.

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 64 BauO NW)

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

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 Verkehrsfläche heranrückt.

1.5 Gestalterische Festsetzungen (§103 BauO NW)

1.5.1 Baukörper

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

1.5.1.1 Material der Außenwände

Zur Verwendung kommen dürfen folgende Materialien:

Sichtmauerwerk (auch Naturstein),
Sichtbeton,
Putz mit Ausnahme von grellen Farben,
Holz,
Naturschiefer,
Kunstschiefer (schwarz bis dunkelgrau).

1.5.1.2 Dachform

Das Walmdach ist als Dachform nicht zugelassen.

1.5.1.3 Dachneigungen

Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind zulässig bei Garagen, untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen gemäß Ziff. 1.2.2

1.5.1.4 Für geneigte Dächer dürfen nur dunkelfarbige Eindeckungs-

materialien in Form von Naturschiefer, Kunstschiefer und Ziegeln verwendet werden.

Werden gemäß Ziffer 1.5.1.3 für die dort genannten Baukörper Flachdächer errichtet, so sind diese hell einzukieseln oder als Terrassenflächen plattiert herzurichten.

1.5.1.5 Drempel

Drempel sind unzulässig.

1.5.2 Außenanlagen

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

1.5.2.1 Vorgärten

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

1.5.2.2 Garagenzufahrten und Hauszugänge

Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken sind in Waschbeton, Naturpflaster, Verbundpflaster oder Rasengittersteinen

einfarbig herzustellen.

1.5.2.3 Einfriedigungen

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Vorgärten mit Kantensteine in maximal 10 cm Höhe über fertigem Gehwegniveau abzuschließen. Eine darüber hinausgehende Abgrenzung zur Straßenbegrenzungslinie und den Grundstücken untereinander im Bereich der Vorgärten ist in Form von Buschwerk, lebenden Hecken und Holzzäunen mit den erforderlichen Pfeilern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Im Bereich der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen und Einfriedigungen nur bis maximal 0,70 m Höhe zulässig.

1.5.2.4 Mülltonnenplätze

Mülltonnen sind entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.

1.5.2.5 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.

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen sind Rundfunk- und Fernsehantennen nur als Gemeinschaftsanlage zulässig.