

Text zum Bebauungsplan Nr. 01.13/3

Hennef (Sieg) - Geisbach, Im Kochsgarten

Der Bebauungsplan umfaßt:

- a) zeichnerische Festsetzungen
- b) textliche Festsetzungen
- c) Begründungen
- d) Schalltechnisches Gutachten

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO 1977)

Allgemein zulässig sind nur Nutzungen gemäß § 4 (2) 1 BauNVO (Wohngebäude und § 4 (2) 2 BauNVO (die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften).

Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Höhenlage von baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

Die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel höchstens 0,30 m über der Oberkante der vorgelagerten Verkehrsfläche (Ausbauhöhe) liegen.

1.3 Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

§§ 14 und 23 BauNVO 1977

Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO unzulässig.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die unter 1.3.1 enthaltenen, ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauNVO bzw. der Abstandsflächenverordnung - AbstflächenVo - vom 20.03.1970 (GV NW S.249/SGV NW 232) im Bauwich oder in der Abstandsfläche zugelassen werden können, nicht gestattet.

- 1.3.1 In begründeten Ausnahmefällen sind folgende Nebenanlagen und bauliche Anlagen der Ziffer 1.3 zulässig:

Mülltonnenplätze,
überdachte Freisitze,
Balkon- und Türüberdachungen (Balkone oder ähnliche Vorbauten)

Eine Ausnahme ist insbesondere begründet bei Anlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO.

1.4 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BBauGB)

Im Hinblick auf die L 125 n sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Die durchzuführenden Maßnahmen sind aus dem als Anlage bei gefügten Schallschutzgutachten ersichtlich.

Nachrichtlicher Hinweis: Die Grundstücke zur L 125 n hin sind dauerhaft und lückenlos einzufriedigen.

1.5 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Vorgärten (§ 9 (1) 25a BBauG)

1.5.1 Im Bereich der Vorgärten

Die gemäß § 9 (1) Ziff. 25a als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind die Bereiche der Garagenzufahrten und Hauseingänge.

1.5.2 Im Bereich privater Grünflächen

(siehe hierzu Legende im Bebauungsplan)

1.5.3 Im Bereich öffentlicher Grünflächen

(siehe hierzu Legende im Bebauungsplan)

1.6 Bindungen für Bepflanzungen (§9 (1) 25b BBauG)

Bei Bepflanzung der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind wahlweise folgende der natürlichen Vegetation entsprechenden Gehölze zu verwenden:

Bäume: Eichen, Buchen, Linden, Ahorn, Hainbuchen, Sorbus,
Feldahorn, Kirschen, Stieleiche und Pappeln

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

Bodendecker Efeu, Eyonnemus, Cotoneaster und ähnliche

Krautschicht Farne und Zwiebeln

1.7 Hinweise

(b)

Anregungen und Bedenken genehmigt
lt. Ratsbeschluß 15.12.1980

- 1.7. Im Baugenehmigungsverfahren für die Zulassung des Tennisplatzes ist als Auflage aufzunehmen, daß die Zufahrt zu den Tennisplätzen von der freien Strecke der L 125 her zu über den Unterhaltungsweg ausgeschlossen ist.

Durch entsprechende Beschilderung des bachbegleitenden Unterhaltungsweges ist darauf hinzuweisen.

(c)

(d)

Anregungen und Bedenken genehmigt
lt. Ratsbeschluß 15.12.1980

- 1.7.2 Die Tennisplätze sind mit Ballfangzäunen zu umgeben, wobei durch die Anlage eines Sichtschutzes sicherzustellen ist, daß der Verkehr auf der Landstraße durch den Sportbetrieb nicht abgelenkt und gefährdet wird. Die Beleuchtungsanlage für die Tennisplätze ist so auszubilden, daß der Verkehr auf der L 125 nicht geblendet wird.
An den Außenseiten der Umzäunung des Tennisplatzes sind Schilder und sonstige Sichtschutzvorkehrungen nur aus nicht - reflektierendem Material, mit dunklem Untergrund und zur L 125 hin ohne Beschriftung zulässig.

(f)

Anregungen und Bedenken genehmigt
lt. Ratsbeschluß 23.01.1981

- 1.7.3 Für alle Bauvorhaben im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Hanfbaches sind Anträge für eine hochwasseraufsichtliche Genehmigung gem. § 113 LWG vom 04.07.1979 an die Untere Wasserbehörde zu stellen.

2.0 Örtliche Bauvorschriften nach § 103 BauONW

2.1 Baukörper

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

2.1.1. Außenwände

Zur Verwendung kommen dürfen folgende Materialien:

Sichtmauerwerk (auch Naturstein)

Sichtbeton

Putz (einfarbig, mit Ausnahme von grellen Farben)

Holz

Naturschiefer

Kunstschiefer (schwarz bis dunkelgrau)

2.1.3 Dachneigungen

Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind zulässig bei Garagen, untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen gem. Ziffer 1.3.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

2.1.4 Dacheindeckungen

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

Werden gem. Ziff. 2.1.3 für die dort genannten Baukörper Flachdächer errichtet, so sind diese hell einzukieseln.

2.1.5 Drempel

Drempel sind bei II-Geschossigkeit ausgeschlossen.

2.2 Außenanlagen

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

2.2.1 Vorgärten (siehe planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 1.5)

2.2.2 Garagenzufahrten und Hauszugänge

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

2.2.3 Verkehrsberuhigte Wohnstraße

Als Belag für die im Bebauungsplan festgesetzte verkehrsberuhigte Wohnstraße einschließlich der Längsparkspur ist nur Pflaster zulässig.

2.2.4 Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Vorgärten nur 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 nicht zulässig.

2.2.5 Mülltonnenplätze

Mülltonnenplätze sind entweder eingerünt in Schränken einzubauen oder in anderer Form sichtgeschützt aufzustellen.

2.2.6 Sonstige gestalterische Festsetzungen

Vorstehende Türüberdachungen aus Kunststoff oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

Freileitungen für den Strom- und Telefonanschluß sind nicht zulässig.

Das Aufstellen von Warenautomaten und Werbeanlagen ist grundsätzlich nicht zugelassen mit Ausnahme in direktem Zusammenhang mit einem

Laden.

ⓔ Anregungen und Bedenken genehmigt
lt. Ratsbeschluß 15.12.1980

2.2.7 Einfriedungen zur L 125

Die Grundstücke entlang der neuausgebauten L 125 n sind dauerhaft und lückenlos zu dieser hin einzufriedigen.