Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 01.16/1a Hennef (Sieg) - Nord

Der Bebauungsplan umfaßt:

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

1. Bauliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 3 und 4 BauNVO 1977)

1.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Zulässig sind nur Wohngebäude gemäß § 3 (2) BauNVO

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässig sind nur Nutzungen gemäß § 4 (2) 1 BauNVO (Wohngebäude) und gemäß § 4 (2) 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Nutzungen gemäß § 4 (2) 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und gemäß § 4 (3) 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) zugelassen werden.

1.1.3 Mischgebiet (MI)

1.1.3.1 Bereich MI 1 - Frankfurter Straße -

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nur die Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO

Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
Nr. 3 Einzelhandelsgeschäfte, Schank- und Speisewirtschaften
sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 6 Gartenbaubetriebe

zulässig.

1.1.3.2 Bereich MI 2 Frankfurter Straße/Gertrudenstraße -

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nur die Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO

Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
Nr. 3 Einzelhandelsgeschäfte, Schank- und Speisewirtschaften,
sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 4 als sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig: Glasereien,
Nr. 6 Gartenbaubetriebe

zulässig.

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 Geschoßzahlen zum Teil in Form von Höchstgrenzen erfolgt, richtet sich der zulässige Wert der Geschoßflächenzahl nach der jeweils tatsächlich erstellten Anzahl der Vollgeschosse.

1.2.1.1 Geschoßhöhe

Im MI 2 und MI 4 Bereich beträgt in dem zweigeschossigen Bereich die Geschoßhöhe maximal 3,50 m

1.2.2 Nebenanlagen im reinen Wohngebiet (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA)

1.2.2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW bzw. der Abstandsflächenverordnung - AbstfIVO - vom 20.03.1970 (GV. NW. S. 249/SGV. NW. 232) im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, außer: Einfriedigungen, Mülltonnenplätze, Türüberdachungen, Schwimmbäder bis zu einer Fläche bis 50 qm und bis zu einer Höhe von 3,00 m nach § 23 (5) BauNVO nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

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

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

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

gen.

1.3.1 Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen nach Ziffer 1.3 sind in begründeten Fällen zulässig, insbesondere wenn die Kanalisation es erfordert.

1.4 Garagen und Stellplätze

Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz mit einer Länge von mindestens 5,50 m für Personenwagen verbleiben.

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 Außenwände

Zur Verwendung kommen dürfen folgende Materialien:

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

1.5.1.2 Dachform

In dem mit * gekennzeichneten Gebiet sind nur Walmdächer zulässig, im übrigen Bereich sind sie unzulässig.

1.5.1.3 Dachneigungen

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

1.5.1.4 Für geneigte Dächer dürfen nur dunkelfarbige Eindeckungsmaterialien 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 bei 1-geschossiger Bebauung bis zu 0,50 m über Oberkante Decke zulässig.

1.5.2 Außenanlagen

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

1.5.2.1 Vorgärten

Vorgärten sind als Grünanlagen herzustellen.

1.5.2.2 Garagenzufahrten und Hauszugänge

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

1.5.2.3 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 in Form von Buschwerk, lebenden Hecken, Holzzäunen und schmiedeeisernen Gittern mit den erforderlichen Pfeilern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. (Es sind nicht nur Kunstschmiedegitter zulässig.) Maschendraht ist ausgeschlossen. 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 eingegrüntem Schränken einzubauen oder in anderer Form sichtgeschützt aufzustellen.

1.5.2.5 Schallschutzmaßnahmen

Im Hinblick auf die A 560 sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die durchzuführenden Maßnahmen sind aus dem als Anlage beigefügten Schallschutzgutachten vom 19.08.1978 ersichtlich.

Es wird darauf hingewiesen, daß das Schallschutzgutachten auf die gegenwärtig durch Rechtsprechung vorgeschriebenen Werte

abgestimmt ist. Die jeweils gültigen Vorschriften sind besonders zu beachten.

1.5.2.6 Wasserschutzzone

Bei einer Bebauung innerhalb der Wasserschutzzone III ist die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Grundwassergewinnungsanlage des Wahnachtalsperrenverbandes im Siegbogen bei Hennef vom 31.12.1974 (siehe Anlage Nr. 1 zu diesen textlichen Festsetzungen) zu beachten.

1.5.2.7 Sonstiges

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 im WR und WA Gebiet grundsätzlich nicht zugelassen mit Ausnahme in direktem Zusammenhang mit einem Laden oder einer Verkaufsstelle.

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

Hinweis

Die Grundstücke zur A 560 hin, sind dauerhaft und lückenlos einzufriedigen.