

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

Der Bebauungsplan umfaßt:

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO 1977)

Zulässig sind nur Wohngebäude gemäß § 3 (2) BauNVO

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

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 zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und gemäß § 4 (3) 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) zugelassen werden.

1.3 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO 1977)

1.3.1 Bereich Mischgebiet (MI) 1

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

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,

Nr. 3 Einzelhandelsgeschäfte, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

zulässig.

1.3.2 Bereich Mischgebiet (MI) 2

Gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO sind nur 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:

Schlossereien, wobei bei Betriebserweiterungen oder Veränderungen durch ein Einzelgutachten eines anerkannten Sachverständigen jeweils der Nachweis erbracht wird, daß durch die beabsichtigte Betriebsmaßnahme keine unzulässigen Immissionen für die Wohnnachbarschaft zu erwarten sind,

zulässig.

1.4 Geschoßflächenzahlen (§ 17 BauNVO 1977)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte im Sinne § 17 BauNVO. Da die Festsetzung der Geschoßzahlen zum Teil als Höchstgrenze, zum Teil als Höchst- und Mindestgrenze erfolgt, richtet sich der zulässige Wert der Geschoßflächenzahl nach der jeweils tatsächlich erstellten Anzahl der Vollgeschosse.

1.5 Geschoßhöhe sowie 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.

1.5.1 Im Mischgebiet (MI 2) beträgt die zulässige Geschoßhöhe in dem zweigeschossigen Bereich maximal 3,50 m.

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

§ 14 und 23 BauNVO 1977

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die unter 1.6.1 enthaltenen, ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW bzw. der Abstandsflächenverordnung - AbstflVO - vom 20.03. 1970 (GV. NW. S. 249/SGV. NW. 232) im Bauwuch oder in der Abstandsfläche zugelassen werden können, nicht gestattet.

1.6.1 In begründeten Ausnahmefällen sind folgende Nebenanlagen und bauliche Anlagen der Ziffer 1.6 zulässig:

Mülltonnenplätze,
Schwimmbekken bis zu einer Fläche von maximal 50,00 qm,
Schwimmballen bis zu einer Fläche von maximal 50,00 qm und einer Höhe von maximal 3,00 m,
überdachte Freisitze,
Balkon- und Türüberdachungen (Balkone oder ähnliche Vorbauten).

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

1.7 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BBauG)

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.

1.8 Wasserschutzzone (§ 9 (6) BBauG)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Grundwassergewinnungsanlage des Wahnbachtalsperrenverbandes im Siegbogen bei Hennef vom 09.12.1974 (siehe Anlage Nr. 1 zu diesen textlichen Festsetzungen).

Hinweis

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

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 103 BauO NW

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)

2.1.2 Dachform

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

2.1.3 Dachneigungen

Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind zulässig bei Garagen, untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen gemäß Ziffer 1.6.

2.1.4 Für geneigte Dächer dürfen nur dunkelfarbige Eindeckungsmaterialien in Form von Naturschiefer, Kunstschiefer und Ziegeln verwendet werden. Werden gemäß Ziffer 2.1.3 für die dort genannten Baukörper Flachdächer errichtet, so sind diese hell einzukieseln oder als Terrassenflächen plattiert herzurichten.

2.1.5 Drempel

Drempel sind nur bei 1-geschossiger Bebauung zulässig und zwar bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m über Oberkante Decke.

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

Vorgärten sind als Grünanlagen herzustellen.

2.2.2 Garagenzufahrten und Hauszugänge.

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

2.2.3 Einfriedigungen

2.2.3.1 Einfriedigungen für nicht an verkehrsberuhigte Wohnstraßen angrenzende Bereiche

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.

Die übrigen Einfriedigungen sind nur bis zu maximal 2,00 m Höhe zulässig.

2.2.3.2 Einfriedigungen für an verkehrsberuhigte Wohnstraßen angrenzende Bereiche (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan)

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.

2.2.4 Mülltonnenplätze

Mülltonnen sind entweder in eingegrünten Schränken einzubauen oder in anderer Form sichtgeschützt aufzustellen.

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

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