

Text zum Bebauungsplan Nr. 01.18/2

Hennef (Sieg) - Gewerbegebiet West - Stoßdorf

Der Bebauungsplan umfaßt:

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

1. Bauliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 4, § 5 und § 8 BauNVO 1977)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässig sind nur Nutzungen gemäß:

§ 4 (2) 1 BauNVO
(Wohngebäude)

Ausnahmsweise können Nutzungen gemäß:

§ 4 (2) 2 BauNVO
(die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und

§ 4 (3) 1 BauNVO
(Betriebe des Beherbergungsgewerbes)

zugelassen werden.

1.1.2 Dorfgebiete (MD)

Allgemein zulässig sind nur Nutzungen gemäß:

§ 5 (2) 1 BauNVO
(Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude)

§ 5 (2) 3 Bau NVO
(Sonstige Wohngebäude)

§ 5 (2) 5 Bau NVO
(Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes)

§ 5 (2) 6 Bau NVO
(Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen)

§ 5(2) 2 BauNVO
(Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen)

§ 5 (2) 9 BauNVO
(Gartenbaubetriebe)

1.1.3 Gewerbegebiete (GE)

Allgemein zulässig sind nur Nutzungen gemäß:

§ 8 (2) 1 BauNVO
(Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können)

§ 8 (2) 2 BauNVO
(Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude).

Ausnahmsweise können Nutzungen gemäß:

§ 8 (3) 1 und 2 BauNVO
(Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)

zugelassen werden.

Gemäß § 1 (4) 1. und 2. BauNVO wird das im Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet unter Anwendung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 25.07.1974 - MBl. NW. S. 992 ff., geändert durch Runderlaß vom 02.11.1977 (siehe Anlage 1) wie folgt gegliedert, wobei die nachstehend angegebenen Entfernungen von der Umrißlinie der emittierenden Anlage bis zur Nutzungsgrenze des Wohngebietes gemessen wird:

1.1.3.1 Auf Flächen des GE-Gebietes, die näher als 50,00 m zu Wohngebieten (WR, WA, WS) liegen, sind alle Anlagen der Abstandsliste zum o. a. Runderlaß sowie ähnlich störintensive Nutzungen unzulässig.

- 1.1.3.2 Im gesamt GE-Gebiet sind unzulässig die Anlagen der lfd. Nr. 1 bis 46 der Abstandsliste zum o. a. Runderlaß sowie ähnlich störintensive Nutzungen.
- 1.1.3.3 Auf Flächen des GE-Gebietes in einer Entfernung von 50,00 m bis 100,00 m zu Wohngebieten sind unzulässig die Anlagen der lfd. Nr. 47 bis 207 der Abstandsliste zum o. a. Runderlaß und ähnliche Anlagen.
- 1.1.3.4 Auf Flächen des GE-Gebietes in einer Entfernung von 100,00 m bis 150,00 m zu Wohngebieten sind unzulässig die Anlagen der lfd. Nr. 47 bis 193 der Abstandsliste zum o. a. Runderlaß und ähnliche Anlagen.
- 1.1.3.5 Auf Flächen des GE-Gebietes in einer Entfernung von 150,00 m bis 200,00 m zu Wohngebieten sind unzulässig die Anlagen der lfd. Nr. 47 bis 175 der Abstandsliste zum o. a. Runderlaß und ähnliche Anlagen.
- 1.1.3.6 Auf Flächen des GE-Gebietes in einer Entfernung von 200,00 m bis 300,00 m zu Wohngebieten sind unzulässig die Anlagen der lfd. Nr. 47 bis 162 der Abstandsliste zum o. a. Runderlaß und ähnliche Anlagen.
- 1.1.3.7 Auf Flächen des GE-Gebietes in einer Entfernung von 300,00 m bis 500,00 m zu Wohngebieten sind unzulässig die Anlagen der lfd. Nr. 47 bis 87 der Abstandsliste zum o. a. Runderlaß und ähnliche Anlagen.
- 1.1.3.8 Auf Flächen des GE-Gebietes, die näher als 50,00 m zu Wohngebieten (WA, WR, WS) liegen, sind Anlagen gemäß § 8 (2) 2, § 8 (3), 1 und 2 BauNVO zulässig.

Ausnahmen können gemäß § 31 T (1) BBauG zugelassen werden, wenn durch ein Einzelgutachten im Sinne des Runderlasses des MAGS NW vom 25.07.1974 - MBl. NW. S. 992 - eines anerkannten Sachverständigen jeweils der Nachweis erbracht wird, daß durch die beabsichtigten Betriebsmaßnahmen keine unzulässigen Immissionen für die Wohnnachbarschaft zu erwarten sind.

- 1.1.3.9 In dem im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausnahmen sind in Einzelfällen möglich und zwar insbesondere für Einzelhandelsbetriebe, die eine auf das Gewerbegebiet beschränkte Versorgungsfunktion haben und für Einzelhandelsbe-

triebe, welche wegen ihrer Wirkung auf die Umgebung, ihrer besonderen Zweckbestimmung oder aber aus branchenspezifischen Gründen im Gewerbegebiet unterzubringen sind.

Von diesen Ausnahmemöglichkeiten nicht umfaßt sind Einkaufszentren, Verbrauchermärkte mit der Geschoßfläche von mehr als 1.500 qm.

- 1.1.4 Bei einer Bebauung innerhalb der Wasserschutzzone III ist die ordnungsbehördliche Verordnung des Regierungspräsidenten Köln zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsbereich der Grundwassergewinnungsanlage des Wahnbachtalsperrenverbandes im Siegbogen bei Hennef vom 31.12.1974 zu beachten.
(siehe Anhang zu diesen textlichen Festsetzungen, Anlage 2)

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

1.2.1 Geschoßflächenzahlen

Die im Bebauungsplan festgesetzten 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.

Gemäß § 17 (5) BauNVO dürfen die ausgewiesenen Geschoßzahlen im Gewerbegebiet wie folgt ausnahmsweise überschritten werden:

- a) in den zweigeschossig ausgewiesenen Bereichen bis maximal dreigeschossig,
diese ausnahmsweise zulässige Überschreitung gilt nur für Verwaltungs- und Bürogebäude.
- b) in den dreigeschossig ausgewiesenen Bereichen bis maximal fünfgeschossig,
diese Überschreitung gilt für Verwaltungs- und Bürogebäude sowie für betriebsspezifische Teile von gewerblichen baulichen Anlagen, wenn die überbaute Fläche dieser Teile nicht mehr als ein Drittel der gesamten zugehörigen überbaubaren Grundstücksflächen ausmachen.

- 1.2.1.1 Im GE-Gebiet beträgt im zweigeschossigen Bereich die Geschoßhöhe maximal 4,00 m.

1.2.2 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 23 (5) BauNVO nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Begründete Ausnahmen sind insbesondere Anlagen, die für den öffentli-

chen Bedarf, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Versorgung und Entsorgung erforderlich sind.

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

1.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) darf die Oberkante Erdgeschoßfußboden maximal 0,50 m über der Höhe der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Ausnahmen hiervon sind in begründeten Fällen zulässig. Begründete Fälle können insbesondere vorliegen, wenn die öffentliche Kanalisation dies bedingt.

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 64 BauO NW)

Je Wohnung ist mindestens 1,5 Garagen- oder Stellplatz nachzuweisen (Mindestgröße 2,30 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 Baugrenzen 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

1.5.1.1.a **im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) :**

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

1.5.1.1.b **im Gewerbegebiet (GE) :**

Sichtmauerwerk
Sichtbeton
Putz
Holz
Naturschiefer
Kunstschiefer (schwarz bis dunkelgrau)
Asbestzement - Spundwandprofile
Trapezbleche

und gestalterisch höherwertige Bauteile (z.B. Glasal matt
)

1.5.1.2 Dachneigungen

1.5.1.2.a **im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD)** sind die Dachneigungen in der Zeichnung festgesetzt.

Ausnahmen sind nur bei Garagen zugelassen.

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

Flachdächer sind hell zu bekiesen bzw. zu plattieren.

1.5.1.2.b **im Gewerbegebiet (GE)** werden als Dachform das Satteldach, Kuppeldach und Flachdach mit Lichtkuppeln zugelassen.

Für Satteldächer wird eine Dachneigung von 18/25° festgesetzt.

Neben dunkelfarbigem Eindeckungsmaterialien in Form von Naturschiefer, Kunstschiefer und Ziegeln sind neben der Berliner Welle auch andere Eindeckungsmaterialien zulässig.

Flachdächer sind hell zu bekiesen bzw. zu plattieren.

Ausnahmen von der Dachform sind zulässig, wenn sie in begründeten Fällen aus speziellen Bedürfnissen des Betriebes erforderlich sind.

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 Außenanlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD)

1.5.2.1.a Vorgärten

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

1.5.2.1.b Garagenzufahrten und Hauszugänge

Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken sind in

Waschbeton, Naturpflaster, Verbundpflaster, Betonplatten oder Rasengittersteinen einfarbig herzustellen.

1.5.2.1.c 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.

1.5.2.1.d Mülltonnenplätze

Mülltonnen sind entweder in Schränken einzubauen oder sightgeschützt aufzustellen.

1.5.2.1.e 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.

1.5.2.2 Außenanlagen im Gewerbegebiet (GE)

1.5.2.2.a Bindungen für Bepflanzungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

1.5.2.2.a.a Bindungen für Schutzbepflanzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Schutzbepflanzung als Abschirmung zum allgemeinen Wohngebiet (WA) und zum Dorfge-

biet (MD) ist wahlweise durch folgende , der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechenden Gehölze flächenhaft zu gestalten:

Bäume

Eichen, Buchen, Linden Ahorn, Hainbuchen, Sorbus , Feldahorn, Kirschen, Stieleiche

Strauchschicht - untere Ebene

Weißdorn, Schlehen, Viburnum, Cornus , Rosen

Bodendecker

Efeu, Eyonnemus, Cotoneaster

Krautschicht

Farne und Zwiebeln

1.5.2.2.a.b Bindungen für gruppenweise Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Bei Bepflanzungen der mit schraffiertem Strauchsymbol gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch gruppenweise Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind wahlweise folgende der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechenden Gehölze zu verwenden:

Bäume

Eichen, Buchen, Linden, Ahorn, Hainbuchen, Sorbus , Feldahorn, Kirschen und Stieleiche

Strauchschicht - untere Ebene

Weißdorn, Schlehen, Viburnum, Cornus , Rosen

Bodendecker

Efeu, Eyonnemus, Cotoneaster

Krautschicht

Farne und Zwiebeln

Bei den mit schraffiertem Strauchsymbol gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf die Unterbrechung der gruppenweisen Bepflanzung höchstens 5,00 m betragen.

Die mit Strauchsymbol gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wie die mit schraffiertem Strauchsymbol gekennzeichneten Flächen zu gestalten, wobei jedoch Stellplätze innerhalb dieser Flächen zulässig sind.

Diese Stellplatzflächen (in Schräg- oder Senkrechtaufstellung) sind möglichst parallel zur Bebauung anzulegen.

Nicht dem genannten Verwendungszweck dienende Flächen sind wie die mit schraffiertem Strauchsymbol gekennzeichneten Flächen zu bepflanzen.

Bei den Stellplätzen sind mindestens jedem 3. Stellplatz ein Baum zuzuordnen.

Die Fahrgassen der Stellplatzflächen können im Falle einer einreihigen Aufstellung an der dem Bürgersteig zugewandten oder an der diesem angewandten Seite angelegt werden.

Die Fahrgassen dürfen nur an die Einfahrten der zugehörigen Betriebe angeschlossen werden.

Direkte Anschlüsse der Stellplatzflächen an die Verkehrsflächen sind unzulässig.

Zwischen Fahrgasse bzw. Stellplatz und Bürgersteig muß mindestens ein 0,75 m breiter, durchgehend bepflanzter Streifen angelegt werden.

Stellplätze einschließlich der Fahrgassen sind in Beton, Naturpflaster oder Verbundpflaster herzustellen.

1.5.2.2.b Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen und Betriebshöfe

1.5.2.2.b.a Zufahrten zu den Gewerbebetrieben sind möglichst jeweils für mindestens zwei Betrieb zusammenzufassen.

1.5.2.2.b.b Für Zufahrten, Stellplätze und Fahrgassen sind als Materialien zulässig:

Beton, Natur- oder Verbundpflaster

1.5.2.2.b.c Zufahrten können auch in Schwarzdecke erstellt werden.

Wegen der Verkehrssicherheit sind innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtdreiecke Bepflanzungen, Lagerungen, Werbeanlagen o. ä. nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

1.5.2.2.c Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur an der zur Verkehrsfläche hin gelegenen Seite ab der straßenwärts gelegenen Baugrenze zulässig.

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zulässig.

Diese Ausnahmen sind insbesondere an der B 8 und der L 331 gegeben.

Im Bereich der Sichtdreiecke darf durch die Art der Einfriedigung die Sicht nicht behindert werden.

1.5.2.2.d Mülltonnenplätze

Mülltonnen sind entweder in eingegrünten Schränken aufzubewahren oder sichtgeschützt aufzustellen.

1.5.2.2.e Lagerplätze

Lagerplätze sind durch bauliche Anlagen oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, daß Lagerungen nicht zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar sind.

Ausnahmen sind möglich, wenn zur Erfüllung der festgesetzten Auflagen unzumutbare Aufwendungen erforderlich sind.

1.5.2.2.f Werbeanlagen

Die Werbeanlagen dürfen die Attika bzw. die Traufe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht mehr als 2,00 m überschreiten.

Unabhängig von Gebäuden errichtete Werbeanlagen werden auf maximal 6,00 m Höhe beschränkt.

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zulässig.

1.5.2.2.g Sonstiges

Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel herzustellen.

Bei Gebäuden mit 2 und mehr Wohneinheiten sind nur Sammelantennen zulässig.

1.5.2.2.h Anpflanzung von Einzelbäumen

Die im Bebauungsplan entlang der öffentlichen Parkflächen festgesetzten Bäume sind in ihrer endgültigen Stellung flexibel, da sie auf die Lagen der künftigen Grundstückszufahrten abgestimmt werden müssen.

1.5.2.2.i Zu erhaltende Bäume

Der im Bebauungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesene Bereich östlich des jetzigen Einmündungsbereiches der L 331 in die B 8 ist zu erhalten.