

Bebauungsplan Nr. 01.19/1 - Wingenshof, Hennef

Der Bebauungsplan umfaßt:

- a) zeichnerische Festsetzungen,
- b) textliche Festsetzungen,
- c) nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise,
- d) Begründung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind gemäß BauNVO

- | | |
|---------------------|---|
| § 6 Abs. 2 Ziff. 1: | Wohngebäude |
| § 6 Abs. 2 Ziff. 2: | Geschäfts- und Bürogebäude |
| § 6 Abs. 2 Ziff. 3: | Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes |
| § 6 Abs. 2 Ziff. 5: | Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke |

Alle anderen Nutzungen, insbesondere Spielhallen, sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind Höchstwerte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

2.2 Geschoßflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

Die festgesetzten Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

2.3 Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)

Die für die baulichen Anlagen und Einrichtungen im Bereich Wingenshof (Denkmalliste Nr. 8 und Nr. 24) festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen dienen als Maßgabe für etwaige Veränderungen des Rechtsstatus (Löschung aus der Denkmalliste, Brandfall). Bauliche Maßnahmen jeglicher Art, wie z.B. Erweiterung, Umnutzung usw., sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen und können im begründeten Einzelfall über das unter 7. geregelte Maß hinausgehen, da die überbaubare Fläche sehr restriktiv festgesetzt ist.

3. Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO

3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind, können in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden. Das gilt insbesondere für

- Mülltonnenstandplätze,
- überdachte Freisitze,
- Balkon- und Türüberdachungen.

3.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Randsignatur gekennzeichnet.

5. Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB

5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Vor Garagen und Carports muß außerhalb der Zufahrtswege ein Stellplatz mit einer Länge von mindestens 5,50 m eingerichtet werden. Dies gilt auch für überbaubare Flächen, wenn zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze ein geringerer Abstand festgesetzt ist.

5.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

5.3 Für Nutzungen, die ihren Stellplatzbedarf auf den oberirdisch festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze nicht unterbringen können, sind gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB Garagengeschosse unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig.

6. Höhe baulicher Anlagen und Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB werden für die mit Baugrenzen begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen Traufhöhen von maximal 7,25 m festgesetzt. Diese Höhe ist auf das natürliche Gelände bezogen (Höhenangabe siehe Bebauungsplan).

7. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

8. Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die überbaubaren Flächen sind teilweise Firstrichtungen festgesetzt.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

In Verbindung mit dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden für die festgesetzten Flächen entsprechende Maßnahmen vorgesehen.

10. Flächen für Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Einzelpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB

In Verbindung mit dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden für die festgesetzten Flächen entsprechende Maßnahmen vorgesehen.

11. Flächen für Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB

In Verbindung mit dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden für die festgesetzten Flächen entsprechende Maßnahmen vorgesehen.

12. Maßnahmen zum Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB

12.1 Es liegt eine Beurteilung durch schalltechnisches Gutachten vom 21.04.1992 vor. Danach gilt einheitlich der Lärmpegelbereich III. Es wird empfohlen, in die Fenster von Schlafräumen Schalldämmlüfter einzubauen.

13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW

13.1 Drempel

Es sind Drempel von maximal 0,75 m Höhe bei II-geschossiger Bauweise zulässig, gemessen von Oberkante Ringbalken.

13.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Alle Baukörper sind so zu gestalten und mit ihrer Umgebung in Einklang zu

bringen, daß das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

13.2.1 Material der Fassaden

Zur Verwendung kommen dürfen nur folgende Materialien:

- Ziegelbaustoffe mit matter Oberfläche
- Betonbaustoffe mit matter Oberfläche
- Außenwandputz mit matter Oberfläche
- Holz als untergeordneter Baustoff
- Anstriche mit matter Oberfläche
- Sichtmauerwerk (auch Naturstein)
- Glas

13.2.2 Dachform

Dächer sind als Satteldächer zu gestalten.

Dachaufbauten: Dachgauben werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften der BauO NW zugelassen.

13.2.3 Dachneigungen

Dachneigungen gemäß Eintragungen im Bebauungsplan. Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind dem Dach des Hauptgebäudes in Form, Neigung und Farbe anzupassen. Bei Änderungen bestehender Gebäude können die vorhandenen Dachformen und Aufbauten auch bei Abweichungen von Ziff. 12.3.2 beibehalten werden.

13.2.4 Dacheindeckungen

Es dürfen nur dunkelfarbige Dacheindeckungsmaterialien in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Pfannen verwendet werden.

13.3 Sonstige gestalterische Festsetzungen

13.3.1 Türüberdachungen

Vorstehende Türüberdachungen aus Kunststoff oder ähnlichen Materialien sind unzulässig. Türüberdachungen sind in gleicher Konstruktionsart wie die sonstigen Dachflächen der Gebäude oder als Metall-/Glas-Konstruktion zulässig.

13.3.2 Werbeanlagen

Das Aufstellen von Warenautomaten und Werbeanlagen ist nur in direktem Zusammenhang mit einem Laden oder Betrieb zulässig.

13.3.3 Garagen und Stellplätze

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen. Stellplatzbefestigungen sind in Naturstein, Betonpflaster (wasserdurchlässig), Betonplatten, Rasenfugensteinen oder wassergebundener Decke herzustellen. Alle Materialien sind nur einfarbig zulässig.

13.3.4 Mülltonnenplätze

Mülltonnen sind sichtgeschützt aufzustellen.

13.3.5 Antennenanlagen

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen sind Rundfunk- und Fernsehantennen nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig. Satellitenantennen, deren Parabolspiegel einen Durchmesser von mehr als 0,85 m haben, dürfen nur auf dem Boden installiert werden und müssen sichtgeschützt, von der zugehörigen Verkehrsfläche nicht einsehbar, aufgestellt werden. Die Oberkante der Antenne darf maximal 3,00 m über Oberkante vorhandenem Gelände liegen. Satellitenantennen, deren Parabolspiegel einen Durchmesser von maximal 0,50 m haben, dürfen auch an der Hauswand installiert werden.

13.3.6 Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Vorgärten mit Kantensteinen von 10 cm Höhe über fertigem Gehwegniveau abzuschließen. Eine darüber hinausgehende Abgrenzung zur Straßenbegrenzungslinie und bei Grundstücken untereinander im Bereich der Vorgärten ist nur in Form von Buschwerk und lebenden Hecken 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.

Nachrichtliche Übernahmen:

1. Die Eintragungen aus der Denkmalliste der Stadt Hennef werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen; eine Überprüfung im Hinblick auf Gebäudeteile muß noch erfolgen.
2. Mit Planzeichen sind in die Kartenunterlage des Bebauungsplan übernommen worden:
 - 2.1 Begrenzung der 40-m-Bauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz,

2.2 Begrenzung der 100-m-Baubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz.

Hinweise:

- Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die Auswahl der Pflanzen ist gemäß Pflanzliste zu treffen.
- Bei der Baudurchführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 1829: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
- Dem Bebauungsplan liegt das schalltechnische Gutachten der Firma Graner und Partner vom 21.04.1992 zugrunde.
- Archäologische Bodenfunde sind anzuzeigen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419, ber. S. 532), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.06.1989 (GV. NW. S. 432)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -Plan ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Aufgestellt:

53773 Hennef, den 12.06.1995/jü
Planungsamt/Amt 61