

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan Nr. 01.22/1

Hennef (Sieg) - Beethovenstraße/Bundesbahn/Wehrstraße

Der Bebauungsplan umfaßt:

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

1. 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).

Ausnahmsweise können Nutzungen gemäß § 4 (3) 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) zugelassen werden.

1.2 Geschoßflächenzahl (§ 17 BauNVO 1977)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte im Sinne des § 17 BauNVO.

1.3 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.

1.3.1 Die Geschoßhöhe beträgt im Wohnungsbau maximal 3,00 m und bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes maximal 3,50 m.

1.4 Nebenanlagen im 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 1.4.1 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 - AbstflächenVO - vom 20.03.1970 (GV. NW. S. 249/SGV. NW. 232) im Bauwuch oder in der Abstandsfläche zugelassen werden können, nicht gestattet.

1.4.1 In begründeten Ausnahmefällen sind folgende Nebenanlagen und baulichen Anlagen der Ziff. 1.4 zulässig:

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

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

1.5 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BBauG)

Im Hinblick auf die Bundesbahnstrecke Köln - Siegen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die durchzuführenden Maßnahmen sind aus dem als Anlage beigefügten Schallschutzgutachten vom 08.08.1979 ersichtlich.

Hinweis:

Die Grundstücke zur Bundesbahn 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 abzustimmen, daß das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Bebauung der östlichen Häuserzeile zwischen Beethovenstraße und östlicher Stichstraße darf nur gemäß den dem Text als Anlage Nr. 1 beigefügten beiden Zeichnungen vom 26.8.1980 erfolgen.

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

Es sind nur Satteldächer zulässig.

2.1.3 Dachneigungen

Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind zulässig bei Garagen, untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen gemäß Ziff. 1.4.

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 einzukiesen.

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 zu gestalten.

2.2.1.1 Der Bereich des Schallschutzwalles (siehe Ziffer 1.5) ist mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen.

2.2.2 Garagenzufahrten und Hauszugänge

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

2.2.2.1 Die verkehrsberuhigten Wohnstraßen sind als Pflasterstraßen auszubilden.

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 ist nur 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.

2.2.3.2 Einfriedigungen für an verkehrsberuhigte Wohnstraßen angrenzende Bereiche (siehe Festsetzung 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

Mülltonnenplätze sind entweder eingegrünt in 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 WA-Gebiet grundsätzlich nicht zugelassen mit Ausnahme in direktem Zusammenhang mit einem Laden oder einer Verkaufsstelle.