

Stadt Hennef (Sieg)

Bebauungsplan Nr. 01.23

Hennef (Sieg) - Schul- und Sportzentrum

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

Der Bebauungsplan umfaßt:

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Geschoßflächenzahl (§ 17 (1) BauNVO)

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

1.2.2 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

1.2.3 Nebenanlagen (§§ 14 u. 23 BauNVO)

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984 S. 419), im Bauwuch oder in der Abstandsfläche zugelassen werden können, nicht gestattet.

In begründeten Ausnahmefällen sind folgende Nebenanlagen und bauliche Anlagen zulässig:

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

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

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.3 Garagen und Stellplätze

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

1.4 Flächen mit Geh- und Leitungsrechten

Für die in der Zeichnung festgesetzten Flächen mit Geh- und Leitungsrechten für die Öffentlichkeit wird eine vertragliche Benutzungsvereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Hennef (Sieg) abgeschlossen.

1.5 Schallschutzgutachten

Im Hinblick auf die Bundesbahnstrecke im Süden und die Tennisanlage im Nordwesten sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die durchzuführenden Maßnahmen sind aus dem als Anlage beigefügten Schallschutzgutachten des Institutes für Umweltmeßtechnik vom 10.09.1985 sowie den Ergänzungsgutachten vom 18.11.1985 und 02.12.1985 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.

Im Hinblick auf die Bundesbahnstrecke sind passive Schallschutzmaßnah-

men auf Kosten des Erstellers der baulichen Anlagen für die Gebiete mit einer eingeschossigen Bebauung (südlich der HAUPTerschließung) durchzuführen.

1.6 Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Satz 25 a + b)

Bei Bepflanzung der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind wahlweise folgende, der natürlichen Vegetation entsprechende Gehölze zu verwenden:

Bäume:

Eichen, Buchen, Linden, Ahorn, Hainbuchen, Eschen, Kirschen, Stieleichen und Pappeln.

Strauchschicht - untere Ebene:

Weißdorn, Schlehen, Viburnum, Cornus, Rosen.

Bodendecker:

Efeu, Eyonnemus, Cotoneaster u.ä.

1.7 Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

Zur Anlage von Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Bundesbahnstrecke bzw. der Tennisanlage sind freizuhaltende Schutzflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

1.8 Höhenangaben (§ 9 (2) BBauG)

Die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel höchstens 0,50 m über der Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (fertige Ausbauhöhe).

Gemäß § 4 der 1. Durchführungsverordnung (DVO) zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 erfolgen gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (siehe Anlage).