

Gemeinde Hennef (Sieg)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 01.25/1 - Ortskern Geistingen

Der Bebauungsplan umfaßt:

- a) zeichnerische Festsetzungen
- b) textliche Festsetzungen
- c) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

1. Vorschriften

Dem Bebauungsplan liegen die nachstehend aufgeführten Vorschriften zugrunde:

- 1.1 Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341)
- 1.2 Die erste Verordnung des Landes NW zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (Erste DVO NW BBauG) vom 29.11.1960
- 1.3 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237)
- 1.4 Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96)
- 1.5 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen
 - Runderlaß des Innenministers NW vom 19.09.1972
 - VA 3-2.000.64-1118/72, veröffentlicht im Ministerialblatt vom 23.10.1972 - 106

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Der Bebauungsplan setzt für das Bauland reines und allgemeines Wohngebiet (WR / WA) fest. Darüber hinaus sind Baugrundstücke für den Gemeinbedarf verankert.

- 2.2 Im reinen Wohngebiet (WR) sind in begründeten Fällen Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen.
- 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in begründeten Fällen Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen.
- 2.4 Für das Grundstück Ecke Bonner Straße/Dürresbachstraße, Parzelle 1211, Flur 20 (allgemeines Wohngebiet) ist die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 + 2 BauNVO zugelassen.
- 2.5 In den mit * gekennzeichneten WA-Gebieten sind im Erdgeschoß gemäß § 4 Abs. 5 BauNVO nur die im § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten Nutzungsarten zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die Gründe der Ausnahme sind insbesondere Anlagen, die für den öffentlichen Bedarf, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Versorgung und Entsorgung erforderlich sind.
- 3.2 In den mit schwarzem Quadrat gekennzeichneten WA-Gebieten sind gemäß § 17 Abs. 8 BauNVO höhere Grund- und Geschoßflächenzahlen, als in § 17 Abs. 1 genannt, zulässig. Die zulässigen Größen sind im Bebauungsplan enthalten.
(Gründe der Überschreitung siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.25/1)
- 3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauO NW für die Anlage von Pergolen und von Treppenanlagen zulässig.

4. Höhenlage baulicher Anlagen

Oberkante Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,30 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.

5. Garagen und Stellplätze (§ 64 BauO NW)

- 5.1 Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz mit einer Länge von mindestens 5,50 m für Personenwagen verbleiben. Dieses gilt auch, wenn die Baugrenze oder Baulinie näher als 5,50 m an die Straßenverkehrsfläche heranrückt.

5.2 Je Wohnung ist mindestens 1,5 Garage oder Stellplatz nachzuweisen (Mindestgröße 2,30 x 5,00 m).

5.3 Ausnahme von der Festsetzung 5.1 sind im Bereich der Bergstraße, Geistinger Straße, Geistinger Platz zulässig, wenn die Baugrenze oder Baulinie mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt und ein Zurückversetzen innerhalb eines zu errichtenden Gebäudes nicht zumutbar ist.

6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 103 BauNVO)

6.1 Baukörper

Alle Baukörper sind so zu gestalten, daß sie sich in den gewachsenen Ortskern einpassen und das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

6.1.1 Fassaden

Zur Verwendung kommen dürfen folgende Materialien:

im Bereich A

(Bergstraße von Geistinger Platz bis Schulstraße, Geistinger Platz, Talweg zwischen Sövenner Straße bzw. Bergstraße, einschließlich der Flurstück Nr. 947/363, 837/351 mit westlichen Teilflächen, 1103, 1106, 1090)

glatter bis leicht strukturierter Putz
Holz
Naturschiefer
Kunstschiefer (schwarz bis dunkelgrau)

im Bereich B

(Bergstraße von Bonner Straße bis Geistinger Platz)

Naturstein
Fachwerk
Putz
Ziegel und KSV Kleinformat geschlämmt
Verputzte Flächen sind in weiß getöntem Anstrich zulässig.

Die außen verwendeten Baustoffe müssen, soweit nicht Naturstein verwendet ist, verputzt, geschlämmt oder gestrichen werden. Das gilt auch für Fachwerkbauten. Die Farbgebung muß auf die örtliche Tradition Rücksicht nehmen. Bei Fassadenveränderungen darf nur das ursprüngliche Material (entweder Naturstein oder Putz) verwendet werden unter Beseitigung früherer Veränderungen. Bei Umbauten, Renovierungen und Veränderungen sind frühere Veränderungen zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

im übrigen Bebauungsplanbereich

Sichtmauerwerk
Sichtbeton
glatter bis leichtstrukturierter Putz
Holz
Naturschiefer
Kunstschiefer (schwarz bis dunkelgrau)

6.1.2 Dachneigungen

Die zulässigen Dachneigungen sind in der zeichnerischen Darstellung festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind nur bei Garagen und bei Anpassungen an Nachbarbebauung innerhalb von geschlossenen Bauweisen zugelassen.

6.1.3 Dacheindeckungen

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

Die mit 0° bis 5° festgesetzten Dächer sind entweder hell zu bekiesen oder zu plattieren bzw. einzugrünen.

Die Flachdächer von Garagen sind hell zu bekiesen.

6.2 Außenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 2 BBauG, § 105 BauO NW und § 4 Erste DVO zum BBauG)

Die Außenanlagen sind so zu gestalten und auf einander abzustimmen, daß das städtebauliche Gesamtbild des Baugebietes nicht beeinträchtigt wird.

6.2.1 Vorgärten

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

6.2.2 Garagenzufahrten und Hauszugänge

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

6.2.3 Einfriedigungen

Entlang der Straßenbegrenzungslinie können die Vorgärten durch einen bis zu 0,25 m hohen Massivsockel über fertigem Gehwegniveau mit einer zusätzlichen, bis zu 0,60 m hohen Einfriedigung abgeschlossen werden.

Der entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Höhe von 0,25 m zu errichtende Massivsockel wird in Klinker, Natursteinen oder

sonstigen Materialien mit Ausnahme von Beton zugelassen.

Im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke ist der Bewuchs nur bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.

6.2.4 Mülltonnenplätze

Mülltonnen sind entweder in eingegrünten Schränken aufzubewahren oder sichtgeschützt aufzustellen.

6.2.5 Sonstiges

Vorstehende Türüberdachungen mit Kunststoffbekleidungen sind nicht zulässig. Strom und Telefonleitungen sind möglichst als Erdkabel herzustellen.

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

Das Aufstellen von Warenautomaten und Werbeanlagen ist nur im Zusammenhang mit Läden zulässig. Werbeanlagen sind darüber hinaus noch in dem unter II Ziffer 4 näher bezeichneten WA-Gebiet zulässig.

7. Abstandsflächen

Gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 6 werden zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Ortskernes Geistingen für den mit schwarzer Raute gekennzeichneten Bereich geringere als die in § 8 BauO NW sowie in der Verordnung über Gebäudeabstände und Abstandsflächen - Abstandsflächenverordnung - vom 20. März 1970 (GV. NW. 249/SGV. NW. 232) vorgeschriebenen Maße zugelassen.

Die Maße bestimmen sich durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.