

## ***Stadt Hennef (Sieg)***

### **Bebauungsplan Nr. 01.28 Hennef (Sieg)-Geistingen-West**

#### **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**

###### **1.1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO 1977)**

- (1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

###### **1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)**

###### **a) Bei ebenem Gelände**

Die Höhe der Traufe über dem vor Baubeginn vorhandenen Gelände darf bei einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von I höchstens 4,00 m betragen.

###### **b) Bei hängigem Gelände (Gebiet „A“)**

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan.

###### **1.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 17 (1) BauNVO)**

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

###### **1.2.3 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

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

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaße bis zu 0,50 m kann zugelassen werden.

#### 1.2.3.1 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung nur gemäß der Eintragung im Bebauungsplan.

#### 1.2.4 Nebenanlagen (§§ 14 und 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 BauO NW bzw. der Abstandsflächenverordnung - AbstandsflächenVO - vom 20.03.1970 (GV. NW. S. 249/SGV. NW. 232) 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 Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen für sie 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 Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und b)

##### Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:

Bei Bepflanzung der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind wahlweise folgende der natürlichen Vegetation entsprechenden 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.a.

##### Bindungen für Bepflanzungen:

Die zu erhaltenden Bäume müssen während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung geschützt werden. Ausschachtungen, Gründungen und Lagerung von Aushub und Material dürfen das Wurzelwerk und den vorhandenen Boden nicht stören oder verändern und daher nur in einem angemessenem Abstand durchgeführt werden, der in der Regel dem Radius der Baumkrone entspricht.

#### 1.6 Höhenangaben (§ 9 (2) BBauG)

Die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel höchstens 0,30 m über der Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (fertige Ausbauhöhe).

Im Bereich „A“ entsprechend angepaßt.

Gemäß § 4 der 1. DVO zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 erfolgen gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 103 BauO NW (siehe Anlage).