

Stadt Hennef (Sieg)

Bebauungsplan Nr. 01.36/1 Hennef (Sieg), Blankenberger Straße (Teilbereich)

Der Bebauungsplan umfaßt

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

Anmerkung:

Außerdem gelten bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB **- Text zum Bebauungsplan**

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

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet.

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 (2) 1 BauNVO)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) 1 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) 3 BauNVO)

2. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen **(§ 9 (1) 2 BauGB)**

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe):

Die Höhe der Gebäude, gemessen von dem vor Baubeginn vorhandenen natürlichen Gelände, darf bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei eingeschossiger Bebauung maximal 3,75 m und bei zweigeschossiger Bebauung maximal 6,50 m betragen.

2.2 Bauweise:

Festgesetzt ist die offene Bauweise; zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu 30,00 m Länge.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen:

Festgesetzt sind Baugrenzen. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,00 m zugelassen werden.

3. Stellung der baulichen Anlagen

Soweit im Plan festgesetzt, sind die Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

4. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur in begründeten Ausnahmefällen wie folgt zulässig:

- Mülltonnenplätze
- überdachte Freisitze
- Balkon- und Türüberdachungen
- Garten- und Gerätehäuser bis zu einer Abmessung von 3,00 m x 3,00 m
 - Höchstzahl 1 pro Baugrundstück

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

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit 4 festgesetzt.

6. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

7. Außenanlagen

7.1 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziff. 25 a BauGB**

Spätestens 1 Jahr nach der Bauabnahme müssen die nachfolgenden grünordnerischen Maßnahmen erstellt sein.

Außerdem ist je Grundstück, bei größeren Grundstücken mindestens alle 20,00 m, ein einheimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum - mit einer Wuchshöhe von mindestens 7,00 m - oder ein Obstbaum anzupflanzen (siehe beiliegende Pflanzliste).

7.2 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

7.2.1 Vorgärten (§ 9 (1) Ziff. 20 und 25 a in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW)

Ein Vorgarten ist der Bereich zwischen Straße und Hausvorderkante.

Befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen, Stellplätze usw.) sollen 1/3 der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist jedoch eine Maximalversiegelung bis 50 % zulässig.

Alle Pflanzflächen sind mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (siehe beiliegende Pflanzliste).

Im Vorgarten ist je Grundstück mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (siehe beiliegende Pflanzliste).

7.2.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche ohne Vorgarten (§ 9 Ziff. 1, Ziff. 20 und 25 a BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW)

Rasenflächen sind nur in einem untergeordneten Verhältnis bis höchstens 50 % zulässig.

Die Pflanzflächen sind mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen (siehe beiliegende Pflanzliste).

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

Für Schlafräume, die im Lärmpegelbereich III mit Sichtkontakt zur L 333 liegen, werden schallgedämpfte Lüftungsfenster empfohlen, mit denen der Schallschutz bei gleichzeitiger ständiger Lüftung sichergestellt wird (siehe schalltechnisches Gutachten 01.06.1994 zum Bebauungsplan Nr. 01.36).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

1. 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.

2. Material der Fassaden

Zur Verwendung kommen dürfen nur folgende Materialien:

Sichtmauerwerk,
Putz (einfarbig) mit Ausnahme von grellen Farben,
Holz als untergeordneter Baustoff,
Natur- und Kunstschiefer,
Glas (nur in natürlichem Glaston),
Naturstein.

3. Dachform, Eindeckung, Aufbauten

Es sind Sattel- sowie versetzte und untereinander verbundene Sattel- und Pultdächer mit den in der Zeichnung eingetragenen Dachneigungen zugelassen.

Der Giebel des Satteldaches darf nur über der Schmalseite des Hauses errichtet werden.

Für geneigte Dächer dürfen nur dunkelfarbige Eindeckungsmaterialien in Form von Ziegeln und Naturschiefer verwendet werden.

Dachaufbauten (Dachgauben) müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Die Traufe ist durchzuziehen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite dürfen maximal 1/3 der Trauflänge betragen.

Dunkelfarbige, glasabdeckende Solaranlagen (Fotovoltaik-Zellen bzw. Wärmesolarzellen) sind zulässig, wenn der Abstand zu First, Ortgängen und Traufe mindestens 0,50 m beträgt.

Nebengebäude sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Um auch differenzierten Hauskonzeptionen Rechnung zu tragen, sind untergeordnete Dachflächen in einer steileren Neigung zulässig.

4. Werbeanlagen

Das Aufstellen von Warenautomaten und Werbeanlagen ist nicht zulässig.

5. Gestaltung der Nebenanlagen

Mülltonnen sind entweder in eingegrünten Schränken oder sichtgeschützt mit Holzverblendung aufzustellen.

Überdachte Freisitze sind in Holz auszuführen.

Balkon- und Türüberdachungen sind in Holz oder Metall mit Eindeckung aus Stegfalzblechen, Ziegel, Schiefer oder Glas (farblos) auszuführen.

6. Einfriedungen 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 den Grundstücken untereinander im Bereich der Vorgärten ist in Form von Buschwerk, lebenden Hecken, Holzzäunen mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Ein Vorgarten ist der Bereich zwischen Straße und Hausvorderkante.

Maschendraht und schmiedeeiserne Gitter - ausgenommen Gartentore - sind ausgeschlossen.

7. Einfriedigungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke

An den Grenzen der Hausgrundstücke - mit Ausnahme des Vorgartenbereiches - sind Einfriedigungen zulässig in Form von einheimischem Buschwerk, mit einheimischen Gehölzen eingewachsener Spanndraht oder Hecken bis 2,00 m Höhe.

Ausnahmsweise sind auch in einheimischen Gehölzen eingewachsene Maschendrahtzäune bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

8. Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind bis maximal 2,00 m Höhe und maximal 4,00 m Länge im Terrassenbereich zulässig.

9. Garagenzufahrten und Hauseingänge

Zufahrten und Zugänge auf den Grundstücken sind in Natursteinpflaster, Betonpflaster, Betonplatten, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken herzustellen. Alle Materialien sind nur einfarbig zulässig.

10. Parabolantennenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur genehmigungsfreie Parabolantennenanlagen mit Reflektorschalen zulässig.