Stadt Hennef (Sieg)

Bebauungsplan Nr. 04.1/1a Hennef (Sieg) - Bröl, Am Brölbach

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Der Bebauungsplan umfaßt:

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 4, 5, 6 und 8 BauNVO 1977)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- 1. Wohngebäude
- 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 § 16 (3) BauNVO Höhe baulicher Anlagen

Bei ebenem Gelände

Die Höhe der Traufe über vor Baubeginn vorhandenem Gelände darf bei einer zulässigen

Zahl der Vollgeschosse I höchstens 3,00 m,
Zahl der Vollgeschosse II höchstens 5,75m

betragen.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 17 (1) BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte im Sinne von § 17 BauNVO. Da die Ausweisung der Geschoßzahlen zum Teil in Form von Höchstgrenzen erfolgt, richtet sich der zulässige Wert der Geschoßflächenzahl nach der jeweils tatsächlich erstellten Zahl der Vollgeschosse.

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.

1.2.4 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 besonders 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 besondere Fläche 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-, Fahr- und Leitungsrechten

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

1.5 Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Im Hinblick auf die B 478 sind passive Schallschutzmaßnahmen auf Kosten des Erstellers der baulichen Anlagen durchzuführen.

1.6 Pflanzgut und Bindung für Bepflanzungen

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

Bäume:

Eiche, Buche, Linde, Ahorn, Hainbuche, Esche, Kirsche, Stieleiche und Pappel

Strauchschicht - Untere Ebene:

Weißdorn, Schlehe, Viburnum, Cornus, Rose

Bodendecker:

Efeu, Eyonnemus, Cotoneaster u.a.

Krautschicht:

Farne und Zwiebeln

Zu erhaltende Bäume und Baumgruppen:

Die zu erhaltenden Bäume und Baumgruppen müssen während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen 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 angemessenen Abstand durchgeführt werden, der in der Regel dem Radius der Baumkrone entspricht.

1.7 Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch den Anschluß an die öffentliche Kanalisation der Stadt Hennef (Sieg).

1.8 Hinweis:

Beleuchtungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind so abzuschirmen, daß eine Blendung und Störung des Verkehrs auf der B 478 ausgeschlossen ist.

1.9 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

1. Der gesetzlich festgelegte Überschwemmungsbereich des „Brölbaches“ wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
2. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung im Rhein-Sieg-Kreis vom 4. Juli 1986 wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die nachstehenden gestalterischen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW werden Bestandteil des Bebauungsplanes.