

Stadt Hennef (Sieg)

Bebauungsplan Nr. 04.1/2 Hennef (Sieg)-Bröl, In der Fuchskaule

Der Bebauungsplan umfaßt:

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

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- 1. Wohngebäude,
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 4. Sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 6 Abs. 2 Ziff 6 - 8 aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlage gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO

Die Höhe der Gebäude, gemessen über dem vor Baubeginn vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf maximal

bei einem Vollgeschoß 3,50 m,
bei zwei Vollgeschossen 6,00 m

betragen.

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,25 m über der Oberkante der zugehörigen ausgebauten Straßendecke liegen.

Ausnahmen hiervon sind in begründeten Fällen zulässig. Begründete Fälle können insbesondere vorliegen, wenn die öffentliche Kanalisation dies bedingt und wenn es zur Anpassung an die Höhenentwicklung der Nachbargebäude erforderlich ist.

3. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

3.1 **Offene Bauweise:**

Zulässig sind gemäß Planeintrag Einzelhäuser.

3.2 **Abweichende Bauweise:**

Zulässig sind gemäß Planeintrag Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m Länge.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Festgesetzt sind Baugrenzen.

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

5. Nebenanlagen gemäß § 23 BauNVO

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.

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

6. Garagen und Carports gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die in der Zeichnung festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Stadt Hennef und der Versorgungsträger wird eine vertragliche Benutzungsvereinbarung zwischen den Grundstückseigentümer und der Stadt Hennef bzw. dem Versorgungsträger abgeschlossen.
Die Abschlußparzellierung dieser Flächen erfolgt nach Fertigstellung der Baumaßnahme.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die gemäß Planeintrag zu erhaltende Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Mit Ausnahme der vorhandenen sind Zugänge bzw. Zufahrten auf das angrenzende Grundstück nicht zulässig.

Die Hecke muß während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung geschützt werden.

9. Hinweise

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

9.2 Für alle Gebäude mit Feuerstellen, die in einer Entfernung unter 100,00 m zum Waldrand errichtet werden sollen, ist die Einholung einer Feuerstellengenehmigung nach dem Landesforstgesetz erforderlich.

9.3 Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

9.4 Mülltonnenstandplätze sind innerhalb des Plangebietes vorzusehen und rückwärts von den innerörtlichen Straßen aus zu entleeren.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung des Rhein-Sieg-Kreises vom 04.07.1986 ist nachrichtlich im Plan eingetragen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 BauNVO

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) sind nur bei Dachneigungen über 30° zulässig und 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, Orgängen und Traufe mindestens 0,50 m beträgt.

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

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

4. Werbeanlagen

Das Aufstellen von Warenautomaten und Werbeanlagen ist mit Ausnahme in direktem Zusammenhang mit denen der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Im Mischgebiet (MI) dürfen Werbeanlagen die Attika bzw. Traufe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht mehr als 2,00 m überschreiten.

Unabhängig von Gebäuden errichtete Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone der B 478 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, mit Eindeckung Kupfer, Ziegel oder Schiefer 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 und schmiedeeisernen Gittern mit den erforderlichen Pfeilern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Ein Vorgarten ist der Bereich zwischen Straße und Hausvorderkante. Maschendraht ist 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 Drahtgeflecht oder Hecken bis 2,00 m Höhe.

8. Sichtschutzwände

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

9. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind so zu gestalten und auf einander abzustimmen, daß das städtebauliche Gesamtbild und die Landschaft nicht beeinträchtigt werden.

Bei Bepflanzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen sind standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden.

9.1 Vorgärten

Vorgärten sind als Grünanlage herzustellen und zu unterhalten und mit standortgerechten einheimischen Pflanzen zu bepflanzen (siehe Anlage).

Der Versiegelungsgrad (Zufahrten, Zugänge) darf maximal 1/3 der gesamten Vorgartenfläche betragen.

9.2 Garagenzufahrten und Hauseingänge

Zufahrten und Zugänge auf den Grundstücken sind in Natursteinpflaster, Betonpflaster, Betonplatten, Rasengittersteinen oder wassergebundenen (Lavalit, Dolomit, Aachener Rote Erde o. ä.) Decken herzustellen. Alle Materialien sind nur einfarbig zulässig.

9.3 Sichtdreiecke

Wegen der Verkehrssicherheit sind innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtdreiecke Bepflanzungen, Lagerungen, Werbeanlagen o. ä. nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.