

Stadt Hennef (Sieg)

Bebauungsplan Nr.12.8 C Hennef (Sieg) - Lichtenberg, Oberdorf

Der Bebauungsplan umfaßt:

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

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauO NW

Zulässig sind:

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

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf die Zahl 2 (2 WE) beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die Höhe der Gebäude, gemessen über dem der Straße zugewandten vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Traufhöhe), darf maximal 3,50 m betragen.

Die Firsthöhe darf maximal 8,50 m über dem der Straße zugewandten vorhandenen Gelände liegen.

3. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Zulässig sind gemäß Planeintragung Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Einzelhäuser wird auf maximal 13,00 m und die Länge der Doppelhäuser auf maximal 16,00 m beschränkt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Festgesetzt sind Baugrenzen.

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, Carports, Stellplätze 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. Dächer gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen

7.1 Dachform

Dächer sind als Satteldächer zu gestalten.

7.2 Dachaufbauten

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

7.3 Dachmaterialien sowie Farben

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen, schwarz bis anthrazit sowie braun, in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen.

Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materia-

lien für die Eindeckung von Dachflächen; ausgenommen sind hier Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Im Plangebiet sind für geneigte Dächer nur nachstehende Farben der RAL-Farbtonkarte zulässig:

Schwarztöne:	9.004, 9.005, 9.011, 9.017
Brauntöne:	8.014, 8.016, 8.017, 8.019, 8.022

8. Außenanlagen

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

Die gemäß Planeintrag festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind gemäß den Bestimmungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages anzulegen (eine Pflanzenliste sowie Pflanzschema ist als Hilfe für den Bauherrn als Anlage beigelegt).

8.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

8.2.1 Vorgärten (§ 9 (9) Ziff 20 und 25 a in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW)

Ein Vorgarten ist der Bereich zwischen Straße und Hausvorderkante.

Befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen, Stellplätze usw.) dürfen insgesamt 20 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Zufahrten sowie Stellplatzbefestigungen sind in Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke herzustellen.

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

8.2.2 Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten

Die Einfriedigung an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen und der Grundstücke untereinander ist im Bereich der Vorgärten in Form von Buschwerk und lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Darüberhinaus können Buschwerk und Hecken mit Holzlatenzäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m kombiniert werden. Die Pflanzsorten sind der beigelegten Pflanzliste zu entnehmen.

8.2.3 Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich

Mülltonnen sind sightgeschützt aufzustellen.

8.2.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche ohne Vorgarten (§ 9 Ziff. 1, Ziff. 20 und 25 a in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW)

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ohne Vorgarten sind je 100 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum, mindestens aber pro Grundstück ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, zu pflanzen.

8.2.5 Werbeanlagen

Das Aufstellen von freistehenden und an Außenwänden befestigten Warenautomaten und Werbeanlagen ist nur mit nicht selbstleuchtenden Einrichtungen in direktem Zusammenhang mit einem Laden oder Betrieb im Erdgeschoß eines Gebäudes zulässig. Die Einrichtung von freistehenden Hinweisschildern und Werbeanlagen darf eine Größe von 1,00 x 1,00 m nicht überschreiten.

8.3 Allgemeine Hinweise

Es gelten die Bestimmungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

Das Verbrennen bzw. das Vergraben von Baustellenabfällen ist untersagt.

Dächer von Garagen oder sonstigen Flachdächern sollten begrünt werden; das gleiche gilt für Fassaden.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst genutzt werden (Zisterne, Brauchwassernutzung).

Die Gebäude sollten nach neuestem Stand der Technik hinsichtlich der Wärmedämmung, Energietechnik und umweltfreundlicher Baustoffe konzipiert sein.