

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

### **Bebauungsplan Nr. 13.4 Hennef (Sieg) - Söven, Steinenkreuz**

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 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmsweise sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

##### 1.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die Höhe der Gebäude, gemessen über dem vor Baubeginn vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe), darf folgende Maße nicht überschreiten:

bei einem Vollgeschoß 3,00 m  
bei zwei Vollgeschossen 4,50 m.

Die Firsthöhe über OK gewachsenem Gelände darf maximal betragen:

bei einem Vollgeschoß 8,50 m  
bei zwei Vollgeschossen 9,50 m.

## 3. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Offene Bauweise.

Zulässig sind gemäß Planeintrag Einzel- und Doppelhäuser bis 30,00 m Länge.

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Festgesetzt sind Baugrenzen.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,00 m ist zugelassen.

## 5. Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

## 6. Nebenanlagen gemäß § 14 und § 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.

## 7. Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz mit einer Länge von mindestens 5,50 m für Personenwagen verbleiben

#### 8. 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 Allgemeinheit, der Stadt und der Versorgungsträger wird eine vertragliche Benutzungsvereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Hennef (Sieg) bzw. dem Versorgungsträger abgeschlossen.

Die Abschlußparzellierung dieser Flächen erfolgt nach Fertigstellung der Baumaßnahme.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können in der Lage um +/- 1,00 m verschoben werden, wenn dieses durch die noch folgende Ausführungsplanung erforderlich wird.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme wird eine Schlußvermessung durchgeführt.

#### 9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.

Es müssen pro Grundstück mindestens 4 Obstbäume gepflanzt werden.

Folgende Sorten werden u. a. vorgeschlagen:

Apfel           - Boskop  
                  - Schafnase  
                  - Kaiser Wilhelm  
                  - Winterrambour  
                  - Klarapfel  
                  - Grünapfel

Zwetschen - Hauszwetsche

Birnen           - Gute Luise  
                  - Conference

Walnuß

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Bäume sind nur hochstämmige Laubgehölze wie Ahorn, Birke, Baumhasel,

Vogelbeere u. a. zugelassen.

#### 10. Höhenlage der baulichen Anlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel höchstens 0,50 m über der Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (fertige Ausbauhöhe).

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.