

Text zum Bebauungsplan Nr. 13.7
der Gemeinde Hennef (Sieg) - Haus Dürresbach

Der Bebauungsplan umfaßt:

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

1. Vorschriften:

Dem Bebauungsplan liegen die nachstehend aufgeführten Vorschriften zugrunde:

- 1.1 Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256)
- 1.2 Die erste Verordnung des Landes zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (Erste DVO NW BBauG) vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433)
- 1.3 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237)
- 1.4 Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96)
- 1.5 Die Verordnung über Gebäudeabstände und Abstandsflächen vom 20.03.1970 (GV. NW. S. 232)
- 1.6 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen - Runderlaß des Innenministers NW vom 19.09.1972 - VA 3 - 2.000.64 -1118/72, veröffentlicht im Ministerialblatt NRW vom 23.10.1972 - 106 -.

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

2. Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt für das Bauland ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ bzw. „Reit- und Tennisanlage“ fest.

3. Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt für das Bauland Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschößflächenzahl von 0,5 fest.

Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Zeichnung durch römische Ziffern festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch farbige Darstellung gemäß der Planzeichenverordnung und die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Garagen und Stellplätze (§ 64 BauO NW):

Der Bau von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen gestattet.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 103 BauO NW):

6.1 Die Bebauung des Ferienhausgebietes erfolgt unter Einhaltung der drei Haustypen gemäß den als Anlage beigefügten verkleinerten Planzeichnungen.

6.1.1 Baukörper:

6.1.1.1 Alle Baukörper sind so zu gestalten und mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen, daß das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

Zur Verwendung kommen dürfen folgende Materialien:

Sichtmauerwerk,
Sichtbeton,
Putz,
Holz,
Naturschiefer,
Kunstschiefer (schwarz).

6.1.1.2 Der Bebauungsplan setzt als Dachform das Satteldach bzw. versetzte Pultdächer und für die Garagen Flachdach fest.

Ausnahmen hiervon können in begründeten Einzelfällen gemäß § 31 (1) BBauG zugelassen werden.

Die zulässigen Dachneigungen sind in der Zeichnung festgelegt.

6.1.1.3 Dacheindeckungen:

Für geneigte Dächer dürfen nur dunkelfarbige Eindeckungs-materialien in der Form von Naturschiefer, Kunstschiefer und Ziegeln verwendet werden.

6.1.1.4 Die Flachdächer von Garagen sind einzukieseln.

6.2 Höhen der baulichen Anlage:

6.2.1 Für die Bereiche:

6.2.1.1 **Für von der Straße abfallende Grundstücke:**

OK Erdgeschoßfußboden im Mittel höchstens 50 cm über der Anbauhöhe der unmittelbar an der Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsfläche. Die Oberkante Decke des obersten zulässigen Geschosses darf talseitig nicht höher als 6,00 m über vorhandenem Gelände liegen.

6.2.1.2 **Für von der Straße ansteigende Grundstücke:**

Die Oberkante Decke des obersten zulässigen Geschosses darf talseitig bzw. zur Straße hin höchstens 6,00 m über vor Baubeginn vorhandenem Gelände liegen.

6.2.2 In den übrigen Gebieten darf Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden höchstens 0,50 m über der Höhe der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Im Eingangsbereich dürfen höchstens 2 Treppensteigungen angeordnet werden.

6.2.3 Ausnahmen von den Festsetzungen nach Ziff. 1 und 2 sind in begründeten Fällen zulässig.

Begründete Fälle können insbesondere vorliegen, wenn die Kanalisation dies bedingt.

6.3 Außenanlagen: (§ 9 Abs. 2 Nr. 15 und Abs. 2 BBauG, § 103 BauO NW und § 4 Erste DVO NW BBauG)

6.3.1 Grundsätzliches:

Die Außenanlagen sind so zu gestalten und auf einander abzustimmen, daß das städtebauliche Gesamtbild des Baugebietes nicht beeinträchtigt wird.

6.3.1.1 Vorgärten:

Vorgärten sind als Grünanlage herzustellen und zu unterhalten.

6.3.1.2 Einfriedigungen:

Entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Vorgärten mit Kantensteinen von 10 cm Höhe über fertigem Gehwegniveau abzuschließen.

Dieser Abschluß kann ergänzt werden durch Hecken bis zu 0,50 m Höhe. Eine andere Art der Einfriedigung der Vorgärten zu den Verkehrsflächen hin ist nicht zugelassen.

6.3.1.3 Mülltonnenplätze:

Mülltonnen sind entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.

6.3.1.4 Stromversorgung und Telefon:

Alle Leitungen einschließlich der Hausanschlüsse sind als Erdkabel zu verlegen.

6.3.1.5 Erforderliche Schallschutzmaßnahmen gegen Immissionen von der L 331 bedingen keine Entschädigungsforderungen an den Träger der Straßenbaulast.

6.3.1.6 Die Grundstücke entlang der L 331 sind lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.

6.3.1.7 Die Grundstücke entlang der Waldfläche im Bereich „Wolfsbach“ im Nordwesten des Planbereiches sind durch eine 2,00 m hohe, torlose Abzäunung einzufriedigen.

6.3.1.8 Im Abstand bis zu 30,00 m von der Waldfläche ist die Errichtung von offenen Kaminen und Grillanlagen unzulässig.

7. Ausnahmen und Befreiungen:

Hierzu wird auf § 31 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 verwiesen.