

Text zum Bebauungsplan Nr. 15.1

Hennef (Sieg) - Stadt Blankenberg der Gemeinde Hennef (Sieg)

Der Bebauungsplan umfaßt:

- a) zeichnerische Festsetzungen in 1 Plan
- b) textliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

I. Vorschriften:

Dem Bebauungsplan liegen die nachstehend aufgeführten Vorschriften zugrunde:

1. Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341)
2. Die erste Verordnung des Landes NW zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (Erste DVO NW BBauG) vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433)
3. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237)
4. Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96)

Hennef (Sieg) - Stadt Blankenberg

- § 9 BBauG, § 14 Erste DVO, § 103 (1) Ziff. 1, 1, 4 BauO NW

1. In den in Anlage 1 mit aneinandergereihten Quadraten gekennzeichneten Ortsteilen sind gemäß § 103 (1) 6 BauO NW geringere als die in den §§ 7 und 8 oder in einer Rechtsverordnung aufgrund des § 8 Abs. 3 vorgeschriebenen Maße für Bauwiche und Abstandsflächen zur Wahrung der historischen Bedeutung zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch farbliche Darstellungen gemäß der Planzeichenverordnung und durch Festsetzung von Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt.

 - 2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 23 (5) BauNVO nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die Gründe der Ausnahmen sind insbesondere Anlagen, die für den öffentlichen Bedarf, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Ver- und Entsorgung erforderlich sind.

 - 2.3 Das MD-Gebiet wird gemäß § 5 (3) BauNVO wie folgt gegliedert:

Die Zulässigkeit wird beschränkt auf Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe.

3. Höhenlage der baulichen Anlage
 - 3.1 Bei Geländeverfall parallel zur Straße oder senkrecht zur Straße von über 2,00 m auf Bautiefe oder Baulänge des geplanten Gebäudes ist ein talseitig freistehendes Kellergeschoß zulässig, welches zu Wohnzwecken ausgebaut werden kann und maximal 1,70 m über der vor Baubeginn vorhandenen Geländeoberfläche sichtbar erscheinen darf. Sollte es nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, so ist die äußere Gestaltung entsprechend dem darüber liegenden Geschoß vorzunehmen.

 - 3.2 Oberkante Erdgeschoßfußboden (OK EG) darf im Schnittpunkt - Mittelbergseitige Gebäudeaußenkante/Bodenoberfläche - nicht mehr als 0,30 m über gewachsenem Gelände bzw. nicht mehr als 0,30 m über Straßenkrone liegen.

4. Außenwandflächen und Fassadenbauteile

- 4.1 Die Fassade darf nur aus Materialien bestehen, die sich dem Ortsbild, insbesondere den Nachbargebäuden und dem Ensemblebild der Straßenzüge, anpassen. Für die Fassade ist Fachwerk, Putz, Ziegel, Naturschiefer und KSV Kleinformat geschlämmt zugelassen. Verputzte Flächen sind in weiß getöntem Anstrich zulässig. Plattierungen mit Klinkerriemchen, Kacheln, Asbestzement, Kunststoff, Marmor und Verwendung von Glasbausteinen und allen nicht ausdrücklich zugelassenen Materialien sind jedoch unzulässig. Die außen verwendeten Baustoffe müssen, soweit nicht Naturstein verwendet ist, verputzt, geschlämmt oder gestrichen werden. Das gilt auch für Fachwerkbauten.

Bei Fachwerkfassade sind die Holzteile mit einem schwarzen Anstrich zu versehen und die Gefache weiß zu gestalten.

Die Farbgebung muß auf die örtliche Tradition Rücksicht nehmen. Bei Fassadenveränderungen darf nur das ursprüngliche Material (entweder Naturstein (Grauwacke), Putz oder Naturschiefer) verwendet werden unter Beseitigung früherer Veränderungen.

- 4.2 Fassadengestaltungen wie Profile, Gesimse, Fensterumrandungen u. a. sind in der Farbgebung nach örtlichen Traditionen zu erhalten.
- 4.3 Bei Umbauten, Renovierungen und Veränderungen sind frühere Veränderungen zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

5. Dächer

- 5.1 Bei Umbau und Erneuerung ist die ursprüngliche Firstrichtung und Dachneigung beizubehalten.
- 5.2 Als Dachform wird das Satteldach festgesetzt. In begründeten Ausnahmefällen sind Mansarden- und Walmdächer zulässig. Die Neigungsflächen des Daches sind im gleichen Winkel auszubilden - 40° bis 50° -. Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Bei stadtbildtypischen Gebäuden sind die ursprüngliche Dachform, die Dachaufbauten und die Dachdeckung beizubehalten oder wiederherzustellen. Alle Dächer sind mit Schiefer (Kunst- oder Naturschiefer in kleinen Schablonen) oder gebrannten Dachpfannen (Hohlziegeln oder Falzhohlziegeln) zu decken, wobei als Farben nur dunkle Töne in braun und schwarz zulässig sind. Neue Dachaufbauten müssen sich der für das Stadtgebiet typischen Eigenart der Dachformen anpassen; die Gesamtbreite darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die sichtbaren Außenflächen der Dachgauben und Rahmen der Dachflächenfenster sind dem Farbton des Daches anzugleichen.
- 5.3 Bei Umbauten, Renovierungen und Veränderungen sind frühere Veränderungen zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

len.

- 5.4 Bei Gebäuden, bei denen das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegt, sind Drempe bis 60 cm von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette zulässig, gemessen in Verlängerung der Hausaußenwand.
Bei allen übrigen Gebäuden können konstruktive Überzüge bis zu 0,25 m über OK Rohdecke zugelassen werden.

6. Fenster und Türen

Der Maßstab der Fenster- und Türöffnungen hat besondere Rücksicht auf die umliegenden stadtbildtypischen oder historischen Gebäude zu nehmen.

Bei denkmalwerten Gebäuden und baulichen Anlagen sind Veränderungen von Fenstern und Türen, soweit auch diese denkmalwert sind, nicht zugelassen. Notwendige Ladenfenster müssen durch Pfeiler oder andere Stützen optisch so gegliedert werden, daß sie den Gesamtcharakter der Fassade nicht beeinträchtigen. Bei baulichen Neuanlagen sind nur hochrechteckige bis quadratische Fensteröffnungen oder Fensterteilungen erlaubt. Bei denkmalwerten Gebäuden und baulichen Anlagen müssen vorhandene Schlagläden, Gitterkörbe und Türen, sofern sie denkmalwert sind, erhalten bleiben. Falls erforderlich, sind sie in alter Form und gleichem Material zu ersetzen.

Schaufenster im Erdgeschoß können auch liegend rechteckig bis zu einer Breite von 1,5 x Höhe ausgebildet werden. Die Glasflächen müssen senkrecht stehen. In jedem aufgehenden Geschoß muß die Fassade mindestens durch gemauerte Brüstungen und gemauerte Außenpfeiler von 50 cm Breite als bündige Wand erhalten bleiben.

Alle Geschosse eines Hauses müssen in Maßverhältnis, Material und Farbe eine Einheit bilden. Fenster- und Türrahmen sind im Farbton mit der Fassade abzustimmen. Eloxierete (Metallfarben eloxierte) Rahmen sind nicht zugelassen. Metallrahmen, auch bei Dachflächenfenstern, müssen gestrichen sein. Haustüren müssen in Holz ausgeführt werden. Die Gestaltung und Gliederung der Haustüren hat in einer an das Ortsbild angepaßten Form zu erfolgen.

7. Nebenanlagen - Einfriedigungen

Zugelassen sind Holzzäune in senkrechter Lattung, Hecken aus heimischen Gehölzen, Mauern aus zugelassenen Steinen. Historische Einfriedigungen müssen in Material und Farbe erhalten bleiben. Einfriedigungen aus Maschendraht, Stacheldraht, Schilfmatten o. ä. sind nicht zugelassen.

Für alle Nebengebäude ist die im Bebauungsplan jeweils festgesetzte Dachneigung einzuhalten.

8. Außenanlagen

- 8.1 Vorgärten sind als offene Rasenflächen oder Ziergärten anzulegen und gepflegt zu unterhalten. Sie dürfen zu den öffentlichen Flächen und den Nachbargrundstücken eine Einfriedigung bis maximal 0,70 m über OK Gelände (Material und Hecken siehe 7.) erhalten. Innerhalb dieser Höhenbegrenzung sind Randeinfassungen bis zu einer Höhe von 0,40 m aus Natursteinen zulässig.
- 8.2 Erforderliche Stützmauern dürfen das abzustütze Gelände nur bis zu 25 cm überragen. Die Außenflächen müssen in Grauwackesteinschichtmauerwerk erscheinen.
- 8.3 Mülltonnen sind sichtgeschützt aufzustellen.

9. Mitteilungs-, Werbeanlagen und Automaten

Mitteilungs- und Werbeeinrichtungen aller Art, wie Reklametafeln, Werbeaufschriften und Abbildungen, Schaukästen, Verkaufsautomaten, Vorstehschilder, Ausleger sowie Laternen usw. müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe dem architektonischen Aufbau der baulichen Anlagen und dem Orts- und Straßenbild einordnen. Die Häufung von mehr als zwei der vorgenannten Anlagen an einer Fassade ist unzulässig. Die vorgenannten Anlagen dürfen nur an Gebäuden angebracht werden und zwar nur im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fenstersohlbank des ersten Obergeschosses. Im Sichtbereich der Bau- und Kunstdenkmäler werden die nach der BauO NW genehmigungs- und anzeigefreien Anlagen einer Anzeigepflicht unterworfen; im Geltungsbereich sind sie in weiß auszuführen. An oder in der Nähe historischer Gebäude sind nur solche Anlagen statthaft, die den optischen Eindruck der Gebäude nicht beeinträchtigen. Lichtreklamen bedürfen hinsichtlich ihrer Gestaltung in jedem Falle der Genehmigung.

10. Straßen und Plätze

- 10.1 Straßenflächen, die dem ruhenden Verkehr dienen, sind zu pflastern.
- 10.2 Fußwege und Platzanlagen sind zu pflastern. Als Material darf nur geeigneter Naturstein verwendet werden. Straßenmöbel wie Blumenkästen sind gestalterisch anzupassen. Bestehende Platzanlagen sind in ihrer ursprünglichen Gestalt und mit ihrem Baumbestand zu erhalten.
- 10.3 Als Beleuchtungskörper sind möglichst Straßenlaternen zu verwenden, die historisch wirken und sich dem Straßen- und Platzraum unterordnen. Auffällige Peitschenmasten und Kugelleuchten sind unzulässig.
- 10.4 Bei der Gestaltung der Freizeitanlage auf dem Flurstück Nr. 1329 am Wallgraben ist auf die bestehende Profilierung Rücksicht zu nehmen und sie hat in unauffälliger landschaftsangepaßter Form zu erfolgen.

11. Baugesuche

Alle Baugesuche sind mit einer besonders ausführlichen Baubeschreibung nach Formblatt mit genauen Material- und Farbangaben einzureichen. Insbesondere sind präzise Angaben über die Gestaltung von Türen und Fenstern zu machen. Fassadenschnitte können gefordert werden. Die Nachbarhäuser sind darzustellen, insbesondere hinsichtlich der Dach- und Gesimsanschlüsse.

Der Landeskonservator in Bonn, Bachstraße 9, stellt gutachterlich fest, ob das Bauvorhaben den Bestimmungen des § 14 (2) Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen entspricht. Er kann die Bauvorlage anfordern und zur Erfüllung der Bestimmungen Auflagen anregen.

Das gleiche gilt für Um- und Anbauten, Straßen, Plätze, Freiflächen und Werbeanlagen, d. h. der Denkmalschutz erstreckt sich auch auf die Umgebung der Gebäude bzw. die gesamte Stadtanlage.