

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 16.3

Hennef (Sieg) - Happerschoß

Der Bebauungsplan umfaßt:

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 3 und § 4 BauNVO 1977)

1.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Zulässig sind nur Wohngebäude gemäß § 3 (2) BauNVO).

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässig sind nur Nutzungen gemäß § 4 (2) 1 BauNVO (Wohngebäude) und gemäß § 4 (2) 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und gemäß § 4 (3) 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes).

In dem mit * gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet (WA) können neben den o. a. allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen noch Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 17 und 23 BauNVO 1977)

1.2.1 Geschoßflächenzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte im Sinne des § 14 BauNVO.

Da die Ausweisung der Geschoßzahlen in Form von Höchstgrenzen erfolgt, richtet sich der zulässige Wert der Geschoßflächenzahl nach der jeweils tatsächlich erstellten Anzahl der Vollgeschosse.

1.2.2 Nebenanlagen

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 die Versorgung und Entsorgung erforderlich sind.

1.3 Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG 1976)

1.3.1 Höhenlage für Gebäude auf Grundstücken mit der Ausweisung I

1.3.1.1 Bei bergseitiger Lage der zugehörigen Verkehrsfläche zum Gebäudestandort darf die Oberkante Decke Erdgeschoß im Mittel maximal 3,10 m über der zugehörigen Verkehrsfläche liegen.

1.3.1.2 Bei der talseitigen Lage der zugehörigen Verkehrsfläche zum Gebäudestandort darf das Kellergeschoß, wenn es nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet wird, maximal im Mittel 1,40 m über dem vor Baubeginn vorhandenen Gelände liegen.

1.3.1.3 Bei ebener Lage der zugehörigen Verkehrsfläche zum Gebäudestandort darf die Oberkante Fußboden Erdgeschoß maximal 0,50 m über der zugehörigen Verkehrsfläche liegen.

1.3.2 Höhenlage für Gebäude auf Grundstücken mit der Ausweisung II, die von der Straße abfallen

Oberkante Erdgeschoßfußboden im Mittel höchstens 30 cm über der Anbauhöhe der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

Die Oberkante der Decke des obersten zulässigen Geschosses darf talseitig nicht höher als 5,80 m über vorhandenem Gelände liegen.

1.3.3 Höhenlage für Gebäude auf Grundstücken mit der Ausweisung II, die von der Straße ansteigen

Die Oberkante Decke des obersten zulässigen Geschosses darf talseitig bzw. zur Straße hin höchstens 5,80 m über vor Baubeginn vorhandenem Gelände liegen.

1.3.4 Höhenlage für Gebäude auf Grundstücken mit der Ausweisung II mit Hauptgefälle entsprechend Straßenverlauf

Die Oberkante Decke des obersten zulässigen Geschosses darf talseitig hin höchstens 5,80 m über vor Baubeginn vorhandenem Gelände liegen.

Die in ansteigender Richtung zum Hauptgefälle nächstgelegene Gebäudeecke bzw. Gebäudeseite darf höchstens 0,30 m über vor Baubeginn vorhandenem Gelände liegen.

1.3.5 Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen nach Ziff. 1.3.1 bis 1.3.4 sind in begründeten Fällen zulässig.

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 64 BauO NW)

Je Wohnung ist mindestens 1,5 Garage oder Stellplatz nachzuweisen (Mindestgröße 2,30 x 5,00 m).

Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz mit einer Länge von mindestens 5,50 m für Personenwagen verbleiben. Dieses gilt auch, wenn die Baugrenze näher als 5,50 m an die Verkehrsfläche heranrückt.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 103 BauO NW

2.1 Baukörper

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

2.1.1 Material der Außenwände

Zur Verwendung kommen dürfen folgende Materialien:

Ziegelbaustoffe mit matter Oberfläche,
Betonbaustoffe mit matter Oberfläche,
Außenwandverputz mit matter Oberfläche,
Holz,
Verschieferung aus Naturschiefer sowie aus Asbestzementschiefer,
Anstriche mit matter Oberfläche,
Sichtmauerwerk (auch Naturstein).

2.1.2 Dachform

Dächer sind als Sattel-, Pult- oder Walmdächer zu gestalten.
Bei allen Dächern - mit Ausnahme von Walmdächern - mit Dachnei-

gungen von 28/35° sind Drennpel nur 60 cm von OK Rohdecke bis OK Fußfette zulässig. Dachaufbauten werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften der BauO NW zugelassen.

2.1.3 Dachneigungen

Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind zulässig bei Garagen, untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen gemäß Ziff. 1.2.2.

2.1.4 Bei Änderungen bestehender Gebäude können die vorhandenen Dachformen und Aufbauten auch bei Abweichungen von Ziff. 2.1.2 beibehalten werden.

2.1.5 Für geneigte Dächer dürfen nur dunkelfarbige Eindeckungsmaterialien in Form von Naturschiefer, Kunstschiefer und Ziegel verwendet werden. Werden gemäß Ziff. 2.1.3 für die dort genannten Baukörper Flachdächer errichtet, so sind diese hell einzukiesen oder als Terrassenflächen plattiert herzurichten.

2.2 Außenanlagen

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

2.2.1 Vorgärten

Vorgärten sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten sowie mit Bäumen und vereinzelt Sträuchern zu bepflanzen.

2.2.2 Garagenzufahrten und Hauszugänge

Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken sind in Waschbeton, Naturpflaster, Verbundpflaster, Betonplatten oder Rasengittersteinen herzustellen.

Holzpflaster ist ebenfalls zulässig.

2.2.3 Einfriedigungen

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.

(Es sind nicht nur Kunstschmiedegitter zulässig).
Maschendraht ist ausgeschlossen.

Im Bereich der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen und Einfriedigungen nur bis maximal 0,70 m Höhe zulässig.

2.2.3.1 Einfriedigungen außerhalb der Vorgärten

Einfriedigungen außerhalb der Vorgärten sind nur durch Zäune bis zu 1,80 m hoch sowie durch Hecken zulässig.

2.2.3.2 Stützmauern

Erforderliche Stützmauern dürfen das anzustützende Gelände nur bis zu 25 cm überragen.
Sichtbare Flächen sind in matter Oberfläche zu gestalten.

2.2.4 Mülltonnenplätze

Mülltonnen sind entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.

2.2.5 Sonstiges

Vorstehende Türüberdachungen aus Kunststoff oder ähnlichen Materialien werden nicht zugelassen.

Freileitungen für den Strom- und Telefonanschluß sind unzulässig.

Das Aufstellen von Warenautomaten und Werbeanlagen ist grundsätzlich nicht zugelassen.

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen sind Rundfunk- und Fernsehantennen nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig.