

Stadt Hennef

Bebauungsplan Nr. 16.6 B

Happerschoß West

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 in Verbindung mit § 1 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten (§12 Abs. 6 BauNVO)

1.2.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2.2 Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt/Zuwegung mit einer Breite von maximal 3,00 m zulässig. Die Zufahrt/Zuwegung ist entlang einer seitlichen Grundstücksgrenze zu führen (siehe Hinweis Nr. 2).

1.3 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

In den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Zone 1 und 2, festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Ausnahmsweise können in der Zone 2 Nebenanlagen zugelassen werden, deren Grundfläche weniger als 0,50 qm beträgt.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 8 Abs. 1 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird wie folgt begrenzt:

festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse	maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
I	3,50 m	9,00 m
II	6,00 m	11,00 m

Als Bezugspunkt wird die mittlere Höhe des natürlichen Geländes entlang der Straßenfront des Gebäudes festgesetzt.

1.5 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Haus.

1.6 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Es gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen:

- für Einzelhäuser 400 qm,
- für Doppelhäuser 300 qm.

1.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)

1.7.1 In den Baugebieten

- WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7 sind je angefangene 50,00 qm,
- im WA 4 sind je angefangene 100,00 qm

überbaute oder durch Nebenanlagen (Garagen und deren Zufahrten, Zuwege, Terrassen) versiegelte Flächen auf den nicht überbaubaren und in der Planzeichnung nicht gesondert als Flächen für Pflanzgebote oder Pflanzbindungen festgesetzten Grundstücksflächen folgende Pflanzungen durchzuführen:

- 1 Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten oder 2 vorhandene Obstbäume zu pflegen und zu erhalten
- 5 Sträucher oder ein Baum II. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.7.2 Auf den mit Pflanzbindung und Pflanzgebot festgesetzten Flächen entlang der öffentlichen Straßen gelten folgende Festsetzungen:

- Pflege und Erhalt des vorhandenen Bewuchses
- Anpflanzen eines Baums I. Ordnung je angefangene 10,00 m Straßenfront

1.7.3 In den Baugebieten WA 3 und WA 4 gelten innerhalb der im Plan mit Zone 1 und Zone 2 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern folgende Pflanzgebote:

Zone 1:

Anpflanzen einer 7-reihigen Hecke i.d.R. aus Sträuchern, teilweise aus Bäumen, parallel zur Straßenböschung der L 352;

Abstand der Pflanzreihen je 1,50 m;
Pflanzabstand in den Reihen 1,50 m;
die Reihen sind jeweils versetzt zu pflanzen.

In den Reihen 1 bis 5, ausgehend von der Grundstücksgrenze zur L 352, sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

1. und 2. Reihe: Es sind zu 80 % solche Arten zu pflanzen, die in der Pflanzliste als dornige Sträucher gekennzeichnet sind.

3. und 5. Reihe: Je angefangene 7,50 m ist an Stelle eines Strauches ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.

4. Reihe: Je angefangene 12,00 m ist ein Baum I. Ordnung zu pflanzen; zu 50 % sind Bäume II. Ordnung zu pflanzen.

Zone 2:

Anpflanzen eines Baums II. Ordnung oder 5 Sträucher je angefangene 50,00 qm

1.7.4 Innerhalb der mit Pflanzbindungen festgesetzten Flächen beidseits des vorhandenen Siefens (Flurstück Nr. 56) sind der vorhandene Bewuchs, vorhandene Bäume und Sträucher zu pflegen und zu erhalten.

Es sind Arten der nachfolgend abgedruckten Pflanzliste zu verwenden:

Obstbäume:

Hochstamm, Stammumfang in 1,00 m Höhe mindestens 12 cm

Bitterfelder Sämling

Kaiser Wilhelm Doppelte

Jakob Lebel	Philippsbirne
Rheinischer Krummstiel	Gute Graue
Graue Französische Renette	Neue Poitreau
Rote Sternrenette	Westfälische Glockenbirne
Zuccalmaglio Renette	Klapps Liebling
	Pastorenbirne
	Gellerts Butterbirne
Große Schwarze Knorpel-Kirsche	Hauszwetsche
Rote Knorpelkirsche	Haferpflaume
Rheinische Schattenmorelle	Große Grüne Reneclaudé

Walnuß

Straucharten:

Mindestpflanzgröße 100 cm, 2 mal verpflanzt

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (dornig)
Cornus mas	Gelber Hartriegel, Kornelkirsche (dornig)
Gratenus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn (dornig)
Cratenus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn (dornig)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus pinosa	Schlehe (dornig)
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn (dornig)
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa lanina	Hundsrose (dornig)
Rubus fruticosus	Brombeere (dornig)
Rubus idaeus	Himbeere (dornig)
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinera	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosus	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Baumarten:

Bäume I. Ordnung, Hochstamm, 3 mal verpflanzt (3 x v), Stammumfang (StU) 18-20

Fagus sylvatica	Rotbuche
-----------------	----------

Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Flaumeiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn

Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 3 x v, StU 12-14

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus glabra	Feld-Ulme, Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Quercus petraea	Traubeneiche

Als Ausnahme zulässig sind außer den in den Listen aufgeführten Arten Bäume und Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation und weitere heimische sowie standortgerechte Arten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dächer

2.1.1 Firstrichtung

Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist parallel bzw. tangential zum Verlauf der angrenzenden Straße auszurichten.

2.1.2 Dachform

Folgende Dachformen sind zulässig:

- das symmetrische Satteldach mit gleicher Neigung beider Dachflächen sowie gleicher First- und Trauflänge

- in der Höhe gegeneinander versetzte Pultdächer gleicher Neigung.

2.1.3 Dachmaterialien sowie Farben

Zulässig sind dunkle Dacheindeckungen, schwarz bis anthrazit.

2.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Firstlänge zulässig. Von den Gebäudeabschlußwänden ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten. Dachaufbauten sind so auszubilden, daß der obere Abschluß mindestens 0,75 m senkrecht gemessen unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet.

2.2 Einfriedungen

Auf den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen und Grünflächen sind als Einfriedung ausschließlich lebende Hecken zulässig.

Zum Anpflanzen von Hecken sind Straucharten der Pflanzliste zu 1.7 zu verwenden.

3. **Hinweise**

3.1 L 353

Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße Nr.352; mit Lärmimmissionen ist grundsätzlich zu rechnen.

3.2 Grundstückszufahrten

Anzustreben ist, daß für jeweils benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt hergestellt wird, um den Verlust an wertvoller straßenbegleitender Vegetation zu minimieren.

22.05.1997