

Text zum Bebauungsplan Nr.17.1 Hennef (Sieg) - Heisterschoß

Der Bebauungsplan umfaßt

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

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

I. Vorschriften:

Dem Bebauungsplan liegen die nachstehend aufgeführten Vorschriften zugrunde:

1. Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256)
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)

Textliche Festsetzungen

1. Höhenlage der Gebäude:

- 1.1 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. Sollte es nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, so ist die äußere Gestaltung entsprechend dem darüberliegenden Geschoß vorzunehmen.
- 1.2 Oberkante Erdgeschoßboden (OK EG) darf im Schnittpunkt - Mitte bergseitige Gebäudeaußenkante/Bodenoberfläche - nicht mehr als 0,50 m über gewachsenem Gelände liegen.
- 1.3 Sockelflächen von Gebäuden mit Differenzstufen, höhenversetzten Geschossen oder freistehenden Kellergeschossen dürfen nur in einem Bereich bis zu 0,50 m über endgültigem Gelände sichtbar abgesetzt werden.

2. Festsetzungen für die Ausbildung der Außenwandflächen und Fassadenbauteile:

Zur Ausbildung von Außenwandflächen sind nur folgende Baustoffe und Konstruktionen zulässig:

Ziegelbaustoffe mit matter Oberfläche,
Betonbaustoffe mit matter Oberfläche,
Außenwandverputz mit matter Oberfläche,
Holz,
Verschieferungen aus Naturschiefer sowie aus Asbestzementschiefer in dunkler Tönung mit matter Oberfläche,
Anstriche mit matter Oberfläche;
Naturgestein mit matter Oberfläche,
Metallische Baustoffe mit matter Oberfläche.

3. Dächer:

- 3.1 Dächer sind als Sattel-, Walm- oder gegenläufiges Pultdach zu gestalten. Bei allen Dächern mit Neigungen von 35 bis 45° sind Drennpel nur bis 50 cm von OK Rohdecke bis OK Fußpfette zulässig. Dachaufbauten werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW) zugelassen.
- 3.2 Bei Änderungen bestehender Gebäude können die vorhandenen Dachformen und Aufbauten auch bei Abweichungen von Absatz 1 beibehalten werden.

3.3 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien mit dunklen bis mittleren Farbtönen zu verwenden.

3.4 Flachdächer eingeschossiger Gebäude auf mehrgeschossig bebaubaren und den angrenzenden Grundstücken sind gut ansehnlich zu gestalten, z. B. durch Bekiesung oder Plattierung. Sichtbare Dachpappflächen o. ä. sind dafür nicht zulässig.

4. Nebenanlagen:

4.1 Außerhalb der vorgesehenen überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen nur auf die in § 7 (3) BauO NW aufgeführten Fälle beschränkt und mit Ausnahme von Sichtblenden auf die Tiefe der überbaubaren Flächen begrenzt.

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

4.3 Sichtblenden bis zu 1,80 m Höhe und 6,00 m Einzellänge sind zulässig.

5. Stauraum:

5.1 Der gemäß § 2 (2) GarVO erforderliche Stauraum vor Garagentoren muß auf den Baugrundstücken außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegen und mindestens 5,50 m tief sein.

6. Außenanlagen:

6.1 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 aus allen Materialien mit Ausnahme von Maschendraht oder aus Hecken erhalten. Innerhalb dieser Höhenbegrenzungen sind Randeinfassungen bis zu einer Höhe von 0,40 m aus Kantensteinen oder Betonsockel zulässig.

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

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

6.4 Mülltonnen sind in Schränke einzubauen, oder sichtgeschützt aufzustellen.

7. Ausnahmeregelung:

Von den Festsetzungen in den Punkten 1 - 3 kann die Bauaufsichtsbehörde nach Anhörung der Gemeinde Ausnahmen zulassen, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

8. Hinweis:

An die den Planbereich überquerende Hochspannungsleitung (10 KV) darf allseitig herangebaut werden mit der Maßgabe, daß bei Dachneigung über 15° zwischen den spannungsführenden Drähten und der Bedachung ein Mindestabstand von 3,00 m und bei Dachneigung unter 15° sowie Flachdächern ein Mindestabstand von 6,00 m zu den spannungsführenden Drähten eingehalten werden muß.