

Stadt Hennef (Sieg)

Bebauungsplan Nr. 17.2 Hennef (Sieg) - Heisterschoß West

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

Der Bebauungsplan umfaßt:

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO 1977)

- (1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO 1977)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
 - 1. Wohngebäude,
 - 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.3 Dorfgebiete(MD) (§ 5 BauNVO 1977)

- (1) Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- (2) Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- (3) sonstige Wohngebäude,
- (4) - entfällt -
- (5) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (6) Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
- (7) sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- (8) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die talseitige Höhe der Traufe über dem vor Baubeginn vorhandenen Gelände darf bei einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von I höchstens 5,50 m betragen.

1.2.2 Baugrenzen (§ 23 BauNVO 1977)

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaße bis zu 0,50 m kann zugelassen werden.

1.2.3 Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO 1977)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW bzw. der Abstandsflächenverordnung - Abstandsflächen VO - vom 20.03.1970 (GV. NW. S. 249/SGV. NW. 232), im Bauwich oder in der Abstandsfläche zugelassen werden können, nicht gestattet.

In begründeten Ausnahmefällen sind folgende Nebenanlagen und bau-

liche Anlagen zulässig:

Mülltonnenplätze,
überdachte Freisitze,
Balkon- und Türüberdachungen (Balkone oder ähnliche Vorbauten).

Eine Ausnahme ist insbesondere begründet bei Anlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in der Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen für sie festgesetzt sind.

1.3 Garagen und Stellplätze

Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz mit einer Länge von mindestens 5,50 m für Personenkraftwagen verbleiben.

1.4 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Für die in der Zeichnung festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Öffentlichkeit wird eine vertragliche Benutzungsvereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Hennef (Sieg) abgeschlossen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Gehrechten können in der Lage um +/- 1,00 m verschoben werden, wenn dieses durch die noch folgende Ausführungsplanung erforderlich wird.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme wird eine Schlußvermessung durchgeführt.

1.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Bei Bepflanzungen der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind wahlweise folgende, der natürlichen Vegetation entsprechende Gehölze zu verwenden:

Bäume:

Eichen, Buchen, Linden, Ahorn, Hainbuchen, Eschen, Kirschen, Stieleichen und Pappeln.

Strauchschicht:

Weißdorn, Schlehen, Viburnum, Cornus, Rosen.

Bodendecker:

Efeu, Cotoneaster u. ä.

1.6 Zu erhaltende Bäume und Baumgruppen

Die zu erhaltenden Bäume und Baumgruppen müssen während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung geschützt werden.

Ausschachtungen, Gründungen und Lagerung von Aushub und Material dürfen das Wurzelwerk und den vorhandenen Boden nicht stören oder verändern und daher nur in einem angemessenen Abstand durchgeführt werden, der in der Regel dem Radius der Baumkrone entspricht.

1.7 Höhenlage (§ 9 (2) BBauG)

Die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel höchstens 0,50 m über der Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (fertige Ausbauhöhe).

1. Hinweis: - Ordnungsbehördliche Verordnung -

Bei einer Bebauung innerhalb der Wasserschutzzonen II und I ist die ordnungsbehördliche Verordnung des Regierungspräsidenten Köln zur Festsetzung eines Was-

erschutzbereiches für die Wahnachtalsperre des Wahnachtalsperrenverbandes vom 14.03.1969 zu beachten (siehe Anhang zu diesen textlichen Festsetzungen).

Gemäß § 4 der 1. DVO zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 erfolgen gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 103 BauO NW (siehe Anlage).

2. Hinweis: zu T 6 Ziff. a), Beschluß vom 13.02.1984 - Seite 11 und 12

Nach erfolgtem Ausbau und Anbindung der Straße „Auf dem Asbach“ an die L 352 im Bereich des Flurstückes 82 wird der vorhandene Flurweg Gemarkung Happerschoß, Flur 18, Flurstück Nr. 108 in seinem südlichen Bereich lückenlos und dauerhaft von der L 352 abgebunden.

Die Erschließung und Anbindung der an diesem Weg befindlichen Wohnbebauung erfolgt rückläufig zur Neuansbindung „Auf dem Asbach“.

3. Hinweis: zu T 6 Ziff. e), Beschluß vom 13.02.1984 - Seite 12

Im Hinblick auf die L 352 sind auf Kosten des Erstellers der baulichen Anlagen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

4. Hinweis: zu B 11; 26 Bereich IV, Ziffer 3, Beschluß vom 13.02.1984

An die den Planbereich überquerende Hochspannungsleitung (10 KV) darf allseitig bis auf 3,00 m Abstand herangebaut werden (nach den Seiten und unten).