

Stadt Hennef (Sieg)

Bebauungsplan Nr. 03.2

Hennef (Sieg) – Stoddorf, Fährstraße

Textliche Festsetzungen

**- Vorentwurf gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BAUGB -**

Stand: 05.11.2008

Stadt Hennef (Sieg)
Ampt für Stadtplanung und –entwicklung
Architekt Dipl.-Ing. Heiner Hennes, Bonn

Der Bebauungsplan umfasst:

- zeichnerische Festsetzungen
- textliche Festsetzungen
- eine Begründung

A. Planbereich:

Der Bebauungsplan umfasst einen Teilbereich der Ortslage Hennef (Sieg) – Stolsdorf und wird aus folgenden Grundstücken gebildet:

Gemarkung Geistingen, Flur 31, Flurstücke Nr. 146 und 153 tw.

B. Vorschriften:

Dem Bebauungsplan liegen die nachstehend aufgeführten Vorschriften zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GVBl. S. 220), zuletzt geändert durch 4. Änd. Verordnung vom 27.09.2005 (GV.NRW. S. 818)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV.NRW. S. 708)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

C. Textliche Festsetzungen:

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Diese Festsetzungen umfassen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Der Bebauungsplan setzt für das Bauland Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BaunVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt (§16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 19 BaunVO).

2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BaunVO wird die Sockelhöhe der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss wird auf maximal 65,5 m ü. NN festgesetzt. Für Sattel- und Pultdächer wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 8,50 m festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (FFO) und darf nicht überschritten werden.
Die maximal zulässige Traufhöhe für Flachdächer wird auf 7,50 m festgesetzt. Sie bezieht sich ebenfalls auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (FFO) und darf nicht überschritten werden.
(Schritte: s. Anlage 1)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Festgesetzt wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BaunVO.

3.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

4. Überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.

4.2 Garagen / Carports und Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BaunVO nur innerhalb der dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen bzw. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen / Carports und Stellplätzen muss eine Zufahrt als 2. Stellplatz mit einer Länge von mindestens 5,0 m eingerichtet werden.
Ausnahmsweise ist pro Grundstück ein weiterer 3. Stellplatz außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Dabei ist die maximale Zufahrtsbreite von Garagen / Carports und Stellplätzen pro Grundstück auf 6,0 m begrenzt.

4.3 Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BAUNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

5. Beschränkung der Wohnungszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BaUGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude max. 2 eigenständige Wohneinheiten zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BaUGB)

Die nicht überbauten und für Zufahrten, Stellplätze sowie Nebenanlagen nicht befestigten Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Auf den neu gebildeten Grundstücken ist jeweils ein heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Einfriedungen sind ausschließlich in Gestalt von Hecken oder mit gleich hohen abgepflanzten Zäunen zulässig. Nadelgehölze sind zur Einfassung der Grundstücke nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstücks darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei der Anpflanzung sind Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste zu verwenden:

Alte, bewährte Obstsorten:

Apfel:

Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Rheinische Schafsnase
Schöner aus Nordhausen
Luxemburger Renette
Jacob Lebel
Kaiser Wilhelm

Roter Bellefleur
Goldparmäne
Rote Sternrenette
Blenheimer Goldrenette
Geheimrat Dr. Oldenburg
Roter Boskoop
Gewürzluikenapfel

Birne:

Gute Graue
Gellerts Butterbirne

Köstliche aus Charmeux
Gute Luise

Sonstige:

Hauszetschge
Ersinger Frühzetschge
Wangenheims Frühzetschge

Große Grüne Reneclode
Gr. Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

Bäume:

Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Flaumelche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
Tilia Cordata (Winterlinde)

Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Prunus avium (Vogel-, Wildkirsche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)

7. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

7.1 Dächer

Es sind nur Sattel-, Putz- und Flachdächer zulässig. Die beiden Hälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachform und –Neigung aufweisen. Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 40° sowie bekieste oder begrünte Flachdächer zulässig.

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL–Farbtonkarte entsprechen:
Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017
Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024
Brauntöne (dunkelbraun und braunrot): 8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun).

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL–Farbtonkarte zugeordnete werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Solar Kollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solar Kollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 4,00 m aufweisen und in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortängen muss mindestens 1,00 m betragen. Bei Ortängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

7.2 Freiflächen

Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. breittufiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Belange verwendet werden müssen.

D. Hinweis:

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn sind Belästigungen durch Fluglärm möglich, deren negative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden können (hier: Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen).

Anl. 1

