

Textlicher Bebauungsplan Nr. 214 "Niederberg"
der Gemeinde Sankt Augustin

Dieser textliche Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der Änderung des BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221) mit dem Inhalt nach § 9 (1) des Bundesbaugesetzes und nach § 103 BauO NW in der Fassung vom 27. Januar 1970 (GV NW S. 96/SGV NW 232) geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (GV NW S. 264/SGV NW 232) in Verbindung mit der Allgemeinen Verordnung zur Landesbauordnung (AVO BauO NW) vom 16. Juni 1975 (GV NW S. 482/SGV NW 232) und der Bau NVO vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1238. Ber. 1969 S. 11) aufgestellt. *)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplan-Gebiet liegt in Flur 4 und 5 in der Gemarkung Hangelar. Es wird begrenzt von der Korad-Adenauer-Straße, Siebengebirgsstraße, Erftstraße, Nonnenstrombergstraße, Hirschbergweg, dem Petzbach, der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 202 und der südlichen Grenze des Siedlungsgebietes Niederberg.

Grenzbeschreibung siehe Anlagen:

- 1.) textliche Grenzbeschreibung
- 2.) Übersichtsplan

II. Art und Maß der Nutzung

Ergeben sich aus den folgenden Festsetzungen in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung:

1. Art der Nutzung

Reines Wohngebiet (WR)

Die nach § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

*) siehe Beiblatt

2. Maß der Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4,
- Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5

Die festgesetzte Grundflächenzahl und die festgesetzte Geschoßflächenzahl darf nicht überschritten werden.

IIa. Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher oder sonstiger Anlagen (§ 15 Baunutzungsverordnung)

Anlagen, die nach den Festsetzungen dieses textlichen Bebauungsplanes in Verbindung mit der Bau NVO zulässig sind, können im Einzelfall ausgeschlossen werden, wenn sie nach Anzahl, Lage Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind insbesondere unzulässig, wenn von ihnen Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind. Dies gilt auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb des festgesetzten Baugebietes.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Bauweise ist als "offene Bauweise" festgesetzt; zugelassen werden nur Einzel- oder Doppelhäuser (§ 22 Abs. 1 Bau NVO).
- 1.1. Neubauten haben sich der umliegenden Bebauung in Art und Maß anzupassen, dasselbe gilt für Wohngebäude, die nach einem Abriß neu errichtet werden, auch wenn sie in ihrer ursprünglichen Gestalt nicht im Einklang mit der umgebenen Bebauung gestanden haben (Anpassungspflicht).
- 1.2. Umbauten und Anbauten haben sich im Maßstab, Form, Materialwahl und Farbgebung an das Hauptgebäude anzupassen.
- 1.3. Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf nicht mehr als 0,50m über Hinterkante Gehsteig und 0,20 m über angeschütteten Erdreich liegen. Ausnahmen sind in Abstimmung mit der Bauaufsicht in begründeten Fällen möglich.

2. Für Abstände der Gebäude von den Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Flächen liegen, gelten die Bestimmungen der Bauordnung und Abstandsflächen-Verordnung. Der Gebäudeabstand von der vorderen Grundstücksgrenze (Straßengrenze bzw. Hinterkante Gehsteig) richtet sich nach der Baufluchtlinie des oder der Nachbargebäude. Ein Überschreiten bzw. Zurückbleiben zu dieser fiktiven Linie in geringem Ausmaß ist in sinngemäßer Auslegung (Anwendung der Regelung über die Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Bau NVO) zulässig.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche (Bebauungstiefe) ergibt sich aus den Verhältnissen der vorhandenen Bebauung.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne der §§ 14 und 23 (Abs. 5 Bau NVO) zulässig.

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der Grenzabstände (Bauwich) unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Bauordnung NW (BauO NW) zulässig. Ausnahmen sind in begründeten Fällen möglich. Kellergaragen können im Einzelfall zugelassen werden. Sind Garagen auf der Grenze zum Nachbarn errichtet worden, kann verlangt werden, daß die zu errichtende Garage, auch wenn sie dann gelöst von dem dazugehörenden Hauptgebäude zu stehen kommt, an diese Garage angebaut wird. Aneinandergrenzende Garagen sind so zu errichten, daß sie mit den Einfahrtseiten bündig liegen. Traufhöhen und Dachformen müssen übereinstimmen. Ein Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe auf dem Grundstück ist einzuhalten, auch dann, wenn beim Anbau an eine bestehende Garage im Einzelfall die Forderung nach bündigliegenden Einfahrtseiten dann nicht erfüllt werden kann.

IV. Geschoßzahl, Drempel, Dachausbau, Dachneigung

1. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I Geschoß festgesetzt

2. Ein Drempel ist bis max. 0,65 m gemessen zwischen Oberkante Rohdecke des Dachraumes und Oberkante Fußpfette, zulässig.
3. Zusammenhängende Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis zu einem Drittel der Frontlänge zulässig. Die äußere Höhe der Dachaufbauten darf 1,35 m nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sollen mit Schleppdach (Neigung 8° bis 12°) ausgebildet werden. Bei Dachneigungen unter 30° sind keine Dachaufbauten zulässig.

Dachausschnitte sind zulässig. Die Länge dieser Ausschnitte darf ebenfalls ein Drittel der Frontlänge nicht überschreiten. Die gleichen Voraussetzungen gelten für eine Gebäudehälfte bei Doppelhäusern. Die Dachfläche muß in diesem Fall bis zu einer Höhe von mind. 0,75 m über Oberkante Fußboden Dachraum (senkrecht gemessen) ununterbrochen hochgeführt werden. Der Abstand von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten vom Giebel muß mind. 2,0 m betragen, von Graten und Kehlen mind. 1,5 m.

4. Dachneigungen

Die Dachneigung richtet sich nach der umgebenden Bebauung; jedoch darf eine Dachneigung nicht mehr als 38° betragen. Zugelassen sind Walmdächer (WD) und Satteldächer (SD).

Von der konventionellen Form der Walm- und Satteldächer abweichende Dachformen und Dachneigungen können nach Vorlage und Beschlußfassung im zuständigen Ausschuß im Einzelfall gestattet werden. Flachdächer (FD) sind unzulässig.

V. Bauliche Gartenanlagen

1. Gartengeräteschuppen sind unzulässig.
2. Offene Kamine sind unzulässig.
3. Gartenhäuser (Pavillons, Teehäuschen) können im Einzelfall in Abstimmung mit dem Planungsamt zugelassen werden, wenn:

- die nutzbare Grundfläche 9,0 qm und die Höhe der Anlage (gemessen von Oberkante des gewachsenen Bodens bis Firstpunkt) 3,50 m nicht übersteigt,
- das Grundstück, auf dem die Anlage errichtet werden soll, mind. eine Größe von 850,00 m² aufweist,
- die Anlage zu den nächstgelegenen Nachbargrundstücken geschlossen ist,
- die Anlage von der nächstgelegenen Nachbargrenze einen Abstand von mind. 8,0 m einhält und
- sichergestellt ist, daß sich die Anlage durch ihre Gestaltung (Farbe, Materialwahl) harmonisch in das Gartenkonzept einfügt.

(Zulässige Materialien:

- Holz (naturfarben oder gedeckte Anstriche)
- Naturstein
- Ziegelverblendmauerwerk (Dünnformat-DF, Normalformat-NF).

Eine Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

*) siehe Seite 7

4. ~~Schwimmbecken und Schwimmhallen können im Einzelfall in Abstimmung mit dem Planungsamt bis zu einem Rauminhalt von maximal 300 cbm zugelassen werden.~~

- a) Die Schwimmhallen dürfen nur mit Flachdächern ausgeführt werden.
- b) Bei Baumaßnahmen an der Talseite des Bebauungsplangebietes darf die Fußbodenhöhe nicht über Oberkante Fußboden des Erdgeschosses der Wohnhäuser liegen. Die Geschoßhöhe der Schwimmhalle darf max. 3,00 m betragen bzw. die Traufhöhe des Wohnhauses nicht übersteigen, Mehrgeschossigkeit ist ausgeschlossen. (siehe ergänzende Planskizze)

- c) Bei Baumaßnahmen an der Bergseite des Bebauungsplangebietes darf die Geschoßhöhe der Schwimmhalle max. 3,00 m über gewachsenem Gelände betragen.
- d) Geschoßflächige Mauerscheiben sind durch entsprechende Bepflanzung zu verkleiden.
- e) Die in den Punkten b) und c) angegebenen Maße können bis zu 75 cm überschritten werden.

VI. Gärtnerische Gestaltung

Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und als solche zu unterhalten. Die Abgrenzung der Gärten zur Straße und der Vorgärten untereinander ist mit Rasenkantensteinen oder durch eine begleitende Hecke von nicht mehr als 0,70 m Wuchshöhe vorzunehmen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn mehrere Nachbargrundstücke eine einheitliche Einfriedigung erhalten. Die Einfriedigung muß jedoch an jeder Stelle einen Einblick in den Vorgartenbereich zulassen.

Das Anbringen von Schilf (-Rohr-) Matten oder ähnlichen Sichtschutzmaßnahmen ist unzulässig.

Die seitliche Begrenzung von der Straßengrenze bis zur Baufluchtlinie, ist wie die Abgrenzung zum öffentlichen Straßenland zu behandeln.

Von der Baufluchtlinie bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze sind folgende Einfriedigungen zulässig:

- a) lebende Hecken ohne feste Einfriedigung bis zu einer Höhe von 1,80 m,
- b) nicht massive, transparente Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,80 m (z.B. Maschendrahtzäune, Drahtglaswände etc.)

VII. Sonstige Festsetzungen

1. Sicht- und Wetterschutz

Balkon- und Loggienbrüstungen sowie Hauseingänge sind so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sichtschutz und Wetterschutz nicht erforderlich wird.

2. Bestimmungen der RAST (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen)

Bei der Bebauung von Eckgrundstücken sind die von Sichtdreiecken überlagerten Flächen von allen baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten, die höher als 0,70 m sind.

Sankt Augustin, den 24.6.197

Der Gemeindedirektor

In Vertretung:

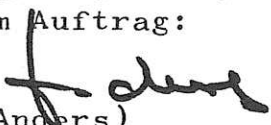

(Meyer-Hermann)
Techn. Beigeordneter

- *) 4. (Neufassung gemäß Beschluß des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 27.9.1978)

Schwimmbecken über 50 m³ Beckeninhalt und Schwimmhallen bis zu einem Rauminhalt von 300 m³ können im Einzelfall in Abstimmung mit dem Planungsamt zugelassen werden.

Für diesen Bebauungsplan ist aufgrund der Offenlegung vom 26.5.1978 bis 26.6.1978 die Bau NVO in der Fassung vom 15.9.1977 (BGB1. I S. 1237) anzuwenden. Die Festsetzungen der Bau NVO im vorstehenden Text sind in den Fassungen der Bau NVO vom 26.11.1968 und 15.9.1977 gleichlautend.

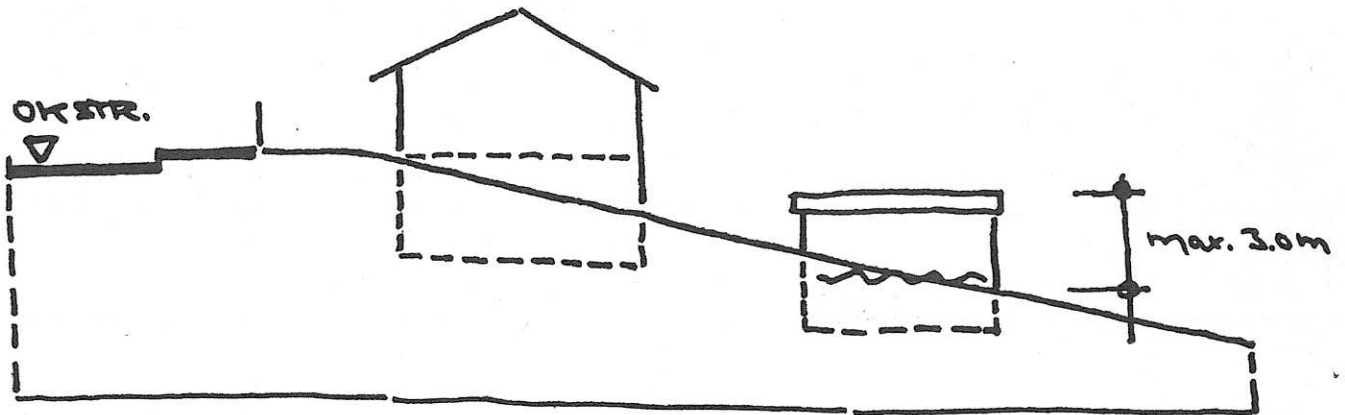
Sankt Augustin, den 10.5.1978
Der Stadtdirektor
Im Auftrag:


(Anders)

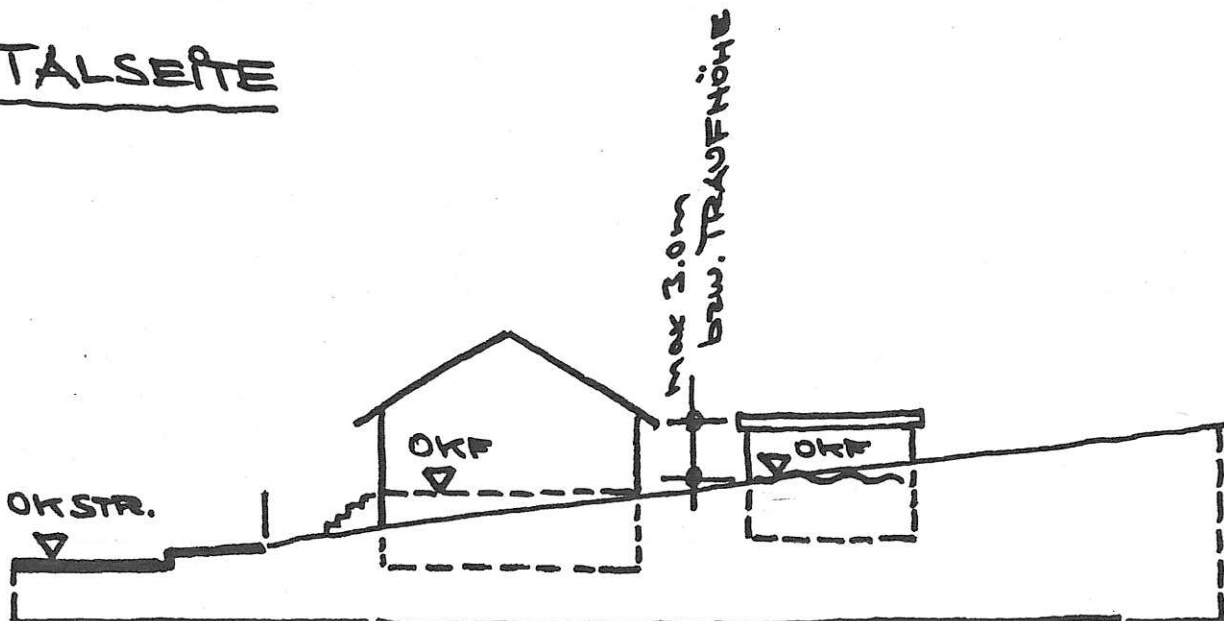
a) BERGSEITE

KA 07/3
B-PLAN Nr. 214

Punkt 4 b u. c



b) TALSEITE



h.d.