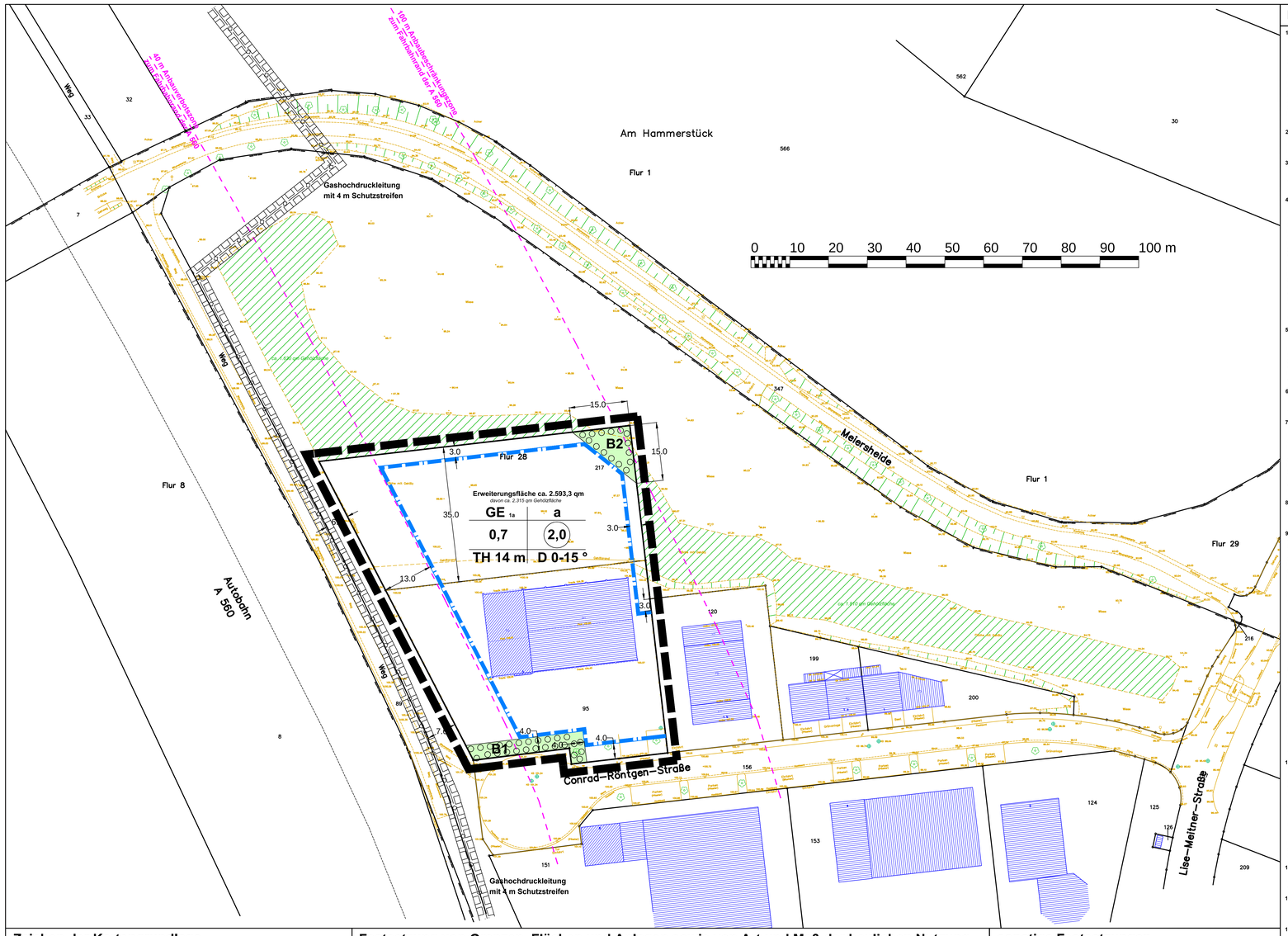

Hinweise

1. Bau- und Bodendenkmäler gem. Landesdenkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hennef (Sieg) als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Genehmigungsbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

2. Einbau von Recyclingstoffen

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

3. Energieversorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über bestehende Trassen gesichert. Grundnetze der Versorgungsunternehmen sind vorhanden und können ausgebaut werden. Das ausgewiesene Baugebiet wird mit Erdgas versorgt.

4. Entsorgung von Bodenmaterial

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (s. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).
Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefahrdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, abzustimmen.
Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

5. Fluglärm

Bedingt durch die über das Gebiet von Hossenberg verlaufende Flugroute des Flughafens Köln / Bonn muss - entsprechend dem Nutzungsgrad dieser Route - sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauteils vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

6. Freianlagen

Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

7. Kampfmittel

Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.
Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

8. Lagebezugssystem

Das Lagebezugssystem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfolgte im Koordinatensystem UTM.

9. Erdbeben

Zur Planung der künftigen Flächennutzung für das Bebauungsplangebiet wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird hier durch die Zuordnung von Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen.

Das Gebiet der Stadt Hennef (Sieg) ist folgenden Erdbebenzonen mit der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund):

- Stadt Hennef (Sieg), Gemarkung Söven: 1 / R
- Stadt Hennef (Sieg), alle übrigen Gemarkungen: 0 / R

gemäß der Karte zur DIN 4149 (Fassung von 2005).

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten müssen die in DIN 4149 festgelegten Regelungen beachtet werden. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III (Bauwerke, deren Widerstandsfähigkeit gegen Erdbeben im Hinblick auf die mit einem Einsturz verbundenen Folgen wichtig ist, z.B. große Wohnblöcken, Schulen usw.) und IV (Bauwerke, deren Unversehrtheit im Erdbebenfall von Bedeutung für den Schutz der Allgemeinheit ist, z.B. Krankenhäuser, Feuerwehrhäuser usw.) nach DIN 4149 entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
Zusätzlich sind für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus zu berücksichtigen anhand einschlägiger Regelwerke. Ggf. müssen in diesem Fall standortbezogene Seismologische Gutachten eingeholt werden. *(Stand: 15.08.2013)*

10. Oberboden

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

Um den Oberboden auf Böschungsflächen vor Erosion zu schützen, sind ggf. geeignete ingenieurbiologische Maßnahmen vorzusehen. Dazu können u.a. der Einbau von Faschinen oder Erosionsschutzsaaten gehören. Die Maßnahmen sind jeweils an den technischen Erfordernissen zur Böschungssicherung zu bemessen. Diese Maßnahmen dürfen den im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nicht entgegenstehen und diese nicht ausschließen. Bei Erosionsschutzsaaten kann die im Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung erst erfolgen, wenn die Aussaaten ihre volle Wirksamkeit erreicht haben. Dies ist in der Regel erst nach einer Vegetationsperiode zu erwarten.

11. Umgang mit Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal in der Conrad-Röntgen-Straße eingeleitet.

12. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind unter 9. und 10. der textlichen Festsetzung festgesetzt.

13. Gestaltung und Begrünung

Einzelheiten zur Gestaltung und Begrünung der Gewerbeflächen sind dem „Baugestaltungshandbuch" zum Bebauungsplan 01.40 Gewerbegebiet Hossenberg zu entnehmen.

14. Bau- und Nutzungsbeschränkungen entlang der Autobahn A 560

Die Anbaubestimmungen entlang der Autobahn A 560 gemäß § 9 Bundes-Fernstraßengesetz (FStrG) sind zu beachten.

- In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
- In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)
  - dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
  - sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
  - dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angabe über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.
    Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.
- Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und der nachrichtlichen Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Bundesstraßenverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.
- Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.
- Immissionsschutz: für neu zugewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.
- Entwässerungseinrichtungen der BAB dürfen nicht baulich verändert werden.

15. Altlasten

Im Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Bauarbeiten oder Vorgängen Hinweise auf kleinräumige Verunreinigungen des Bodens ergeben, so sind die entsprechenden Stellen und Ämter hiervon umgehend zu unterrichten.

16. Gashochdruckleitung

Westlich des Geltungsbereiches der 5. Änderung verläuft eine Gashochdruckleitung der Rhein-Sieg Netz GmbH innerhalb eines 4 m breiten Schutzstreifens. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden..

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 die mit GE1a gekennzeichnete Fläche ein *Gewerbegebiet (GE)* gem. § 8 BauNVO fest.
Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 sowie § 8 BauNVO sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Andere Betriebsarten und Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in angrenzenden schutzbedürftigen Gebieten auch außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten sind. Es sind nur solche Betriebe zulässig, deren Betrieb das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr verunreinigt, als das in Wohngebieten der Fall ist.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden folgenden Nutzungen des § 8 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen und als nicht zulässig festgesetzt:
- Land- und Gartenbaubetriebe, Tierzucht, Speditionen, Fuhrparks, Bauhöfe, Schrottplätze/Autoverwertung, Lagerhäuser und Lagerplätze (Nr. 1)
- Tankstellen (Nr. 2)
- Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 3)
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.
  Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB:
  Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist, oder der Verkauf über Kioske erfolgt, soweit dieser der Versorgung der im Gebiet Arbeitenden dient.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden folgenden Nutzungen des § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen und als nicht zulässig festgesetzt:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr. 2)
- Vergnügungsstätten (Nr. 3)

1.4 Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) nach DIN 45691

(Teil-)Fläche	Emissionskontingente in dB(A)	
	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
Bebauungsplan Nr. 01.40 „Gewerbegebiet Hossenberg" 5. Änderung		
GE1	63,0	41,5

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" Abschnitt 5. Bei „seltenen Ereignissen" im Sinne der TA Lärm Nr. 7.2 gelten die nach TA Lärm Nr. 6.3 angegebenen Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse".

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zur Einhaltung der Emissionskontingente zu führen.

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

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Im Einzelfall kann bei Einhaltung der Geschossflächenzahl als Ausnahme eine Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,1 zugelassen werden, wenn ein Ausgleich für die zusätzlich versiegelten Flächen durch eine entsprechende Begrünung erfolgt. Für jeden Quadratmeter, der über die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ hinausgeht, sind 2 qm begrünter Dachfläche zu erstellen. Falls neu zu errichtende Dachflächen als Ausgleichsfläche nicht ausreichend und vorhandene Dachflächen nicht geeignet sind, müssen je Quadratmeter des verbleibenden auszugleichenden Anteils 3 qm Fassadenbegrünung erstellt werden.

2.2 Die zulässige Traufhöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Fahrbahnoberkante der Straßenmitte der jeweiligen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.
Die Höhenbeschränkungen beziehen sich bei einer Flachdachausführung auf die Oberkante der umlaufenden Attika.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge von Gebäuden richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

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

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.
4.2 Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser.
4.3 Die Vorgaben des § 9 Bundes-Fernstraßengesetz (siehe Hinweise Nr. 14 Bau- und Nutzungsbeschränkungen entlang der Autobahn A 560) sind zu beachten.

5. Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Pro Betrieb sind bis zu zwei Zufahrten zulässig. Die erste Zufahrt darf max. 8 m und die zweite Zufahrt max. 5 m breit sein.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 Leitungen zur Versorgung der Grundstücke sind unterirdisch zu führen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Die Entfernung von Aufwuchs, insbesondere von Bäumen und Sträuchern, darf aus Gründen des Artenschutzes nur außerhalb der Brut-/Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen erfolgen. In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind solche Arbeiten nur in Ausnahmefällen mit besonderer Genehmigung der Naturschutzbehörde möglich.

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

8.1 Auf der Gewerbegebietsfläche mit der Umgrenzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" und der Kennzeichnung **B1** sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten) einheitlich pro Parzelle entweder vollflächige Pflanzungen mit bodendeckenden Arten vorzunehmen oder Rasenflächen anzulegen. Als notwendige Erschließung sind pro 40 m Straßenfront ein Zugang von max. 3 m Breite und Grundstückszufahrten von der Erschließungsstraße gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1 zugelassen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
8.2 Auf der Gewerbegebietsfläche mit der Umgrenzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" und der Kennzeichnung **B2** sind, sofern die dort vorhandenen Gehölze nicht erhalten bleiben, 3 Bäume sowie Sträuchern mit dem Pflanzschema 1,50 m Reihenabstand und 1,50 m Pflanzabstand in der Reihen zu pflanzen. Zur Bepflanzung sind Bäume in der Mindestgröße 2x verpflanzt, 150-200 cm und Sträucher in der Mindestgröße 2x verpflanzt, 80-100 cm zu verwenden. Als Bäume sind Bergahorn (Acer pseudoplatanus) zu pflanzen. Als Sträucher sind Hasel (Corylus avellana, 20 %), Kornelkirsche (Cornus mas, 40 %), Liguster (Ligustrum vulgare, 10 %), Hundsrose (Rosa canina, 20 %) und Eiben (Taxus baccata, 10 %) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
8.3 Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. breitfugiges Pflaster, Rasenkammersteine) zu versehen. Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen ohne festes Pflanzschema zu gliedern. Je angefangener 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Zur Bepflanzung sind Bäume in der Mindestgröße 3x verpflanzt mit Stammumfang 18-20 cm zu verwenden. Als Bäume sind Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Stieleiche (Quercus robur) mit jeweils 25 % Anteil zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9. Externe Ausgleichsmaßnahmen §§ 1a (3), 9 (1a) BauGB

Zur Kompensation der mit der Bebauung verursachten Beeinträchtigungen werden ein oder mehrere artreiche Blühstreifen auf zuvor ackerbaulich genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf dem Stadtgebiet Hennefs angelegt. Diese werden an fachlich geeigneter Lage (möglichst die landwirtschaftlich intensiv genutzten Bäume Hossenberg, Kästerg, Geisbach und Söven) und in vorgegebenem Regime realisiert. Sollte eine Kooperation mit einem Landwirt nicht zustande kommen, wird die Maßnahme auf dem stadteigenen Flurstück 144, Flur 5, Gemarkung Blankenberg (zwischen Stadt Blankenberg und Süchterscheid) realisiert. Damit ist sowohl rechtliche Absicherung und Flächenverfügbarkeit gegeben, als auch ein fachlicher Mindeststandart gewährleistet.
Bei der Anlage der Blühstreifen sind folgende Mindestvoraussetzungen zu erfüllen:
- Gesamtfläche: 3.910 qm
- Einsaat mit heimischen, standortgerechten Wildkräutern des Lebensraums Feldflur
- Je nach Entwicklung und Erreichung des Entwicklungsziel einer arten- und krautreichen erfolgt die Einsaat jährlich oder nach 2 bis 6 Jahren.
- Bei jeweiliger standörtlicher Eignung ist eine Rotation möglich.

Als weitere Kompensationsmaßnahme wird auf der städtischen Waldparzelle Gemarkung Kuncheid, Flur 2, Flurstück 79 der dort befindliche Fichtenbestand in einen naturnahen Laubholzbestand umgewandelt.
- Flächengröße: 1.850 qm
- Zielbiotope:
  Erlen-/Eschen Sumpfwald (1220 qm) und
  Buchen-Eichenwälder d. Tief- u. Hügellagen (630 qm)

10. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle § 9 (1a) BauGB

Gemäß § 9 (1a) werden dem kompensationspflichtigen Grundstück mit erweiterten Bebauungsoptionen im Plangebiet (Gemarkung Striefen, Flur 28, Flurstück 217 (teilweise)) die unter Nr. 9 aufgeführten, außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen gemäß Festsetzung 10 zugeordnet.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

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

1. Dacheindeckung

1.1 Die Gestaltung der Dachflächen mit reflektierenden Materialien ist nicht zulässig.
1.2 Es sind nur Farben mit den nachfolgenden Farbtönen der RAL-Farbtonkarte zulässig:
Grau-/Anthrazit-/Brauntöne: 7000-7003, 7005, 7006, 7009-7016, 7022, 7024, 7026, 7037, 7039, 7043, 8014, 8019, 8022, 8028

2. Dachformen und Dachneigungen

2.1 Die zulässige Dachneigung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

3. Fassadenflächen

3.1 Für die Gestaltung von Fassadenflächen sind nur Farben mit den nachfolgenden Farbtönen der RAL-Farbtonkarte zulässig:
Gelbtöne: 1000-1002, 1014, 1015
Grautöne: 7004, 7030, 7032, 7035, 7038, 7040, 7044
3.2 Farben für sonstige Konstruktionsteile:
Anthrazittöne: 7005, 7009-7012, 7015, 7016, 7024, 7026, 7043
Grautöne: 9002, 9007

4. Einfriedungen

4.1 Einfriedungen sind nur als maximal 2,00 m hohe Zaunanlagen oder Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig.

5. Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen sind nur auf dem Gelände des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig, wobei diese Werbeanlagen die Traufhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten dürfen.
5.2 Im Bereich der Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Autobahn A 560 sind die Vorgaben des Fernstraßengesetzes zu beachten.

Plangebiet, Flurstücke

Gemarkung Striefen
Flur 26, Flurstücke Nr. 95 und 217 (tlw.)

Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich

Darstellung der Grundlage der DGK5 mit Genehmigung des Katasteramtes der Rhein-Sieg-Kreises, Kontroll-Nr. SU-2000909

Zeichen der Kartengrundlage

- Gebäude mit Hausnummer
- Gebäude ohne Hausnummer
- Flur 28 — Flurnummern
- 217 — Flurstücksnummern
- Am Hammerstück — Flurbezeichnungen
- Conrad-Röntgen-Straße — Straßenbezeichnungen
- Flurstücksgrenzen

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Vermessung (Messpunkt / Höhen)
- Vermessung (Beschriftung)
- Vermessung (Linien)
- Vermessung (Zaun)
- Vermessung (Böschungen)
- Vermessung (Bäume)
- Gehölzbestand / Erhaltung
- 40 m Anbauverbotszone entlang der Autobahn BAB 560
- 100 m Baubeschränkungszone entlang der Autobahn BAB 560
- Gashochdruckleitung
- Schutzstreifen der Gashochdruckleitung

Festsetzung von Grenzen, Flächen und Anlagen sowie von Art und Maß der baulichen Nutzung

- GE 1a — Gewerbegebiet (Nr. 1a siehe Textliche Festsetzungen) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
- Gewerbegebiet, nicht überbaubare Flächen für Bepflanzungen (siehe Textliche Festsetzungen)
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 Abs. 3 BauNVO
- B1 / B2 — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (B1 / B2 siehe Textliche Festsetzungen) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Nutzungsschema:

Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Traufhöhe	Dachneigung

sonstige Festsetzungen

- B1 / B 2 — landschaftspflegerischen Maßnahmen (siehe Textliche Festsetzungen)

RECHTSGRUNDLAGEN (Stand: 14.08.2015)
Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GVBl. S. 220), zuletzt geändert durch 6. AndVO vom 18.07.2013 (GV.NRW. S.490)
- Gesetz zur Ordnung des BauGB in NRW (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 2)15) (GV. NRW. S. 221)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW. S. 294)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 35 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Verordnung über den sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.07.2013 (GV.NRW. S. 420)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)
- Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vom 23.09.1995 (GV.NW. S. 1028), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.03.2015 (GV.NRW. S. 312)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 31.05.2013 (BGBl. I S. 1388)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV.NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.01.2013 (GV. NRW. S. 33)
- Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV.NRW. S. 133)
- Landesfischereigesetz NRW (LFiG) vom 24.04.1980 (GV.NRW. S. 546), zuletzt geändert durch Art. 4. Des Gesetzes vom 12.05.2015 (GV.NRW. S. 446)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S. 226), zuletzt geändert durch 1. ÄndG vom 16.07.2013 (GV.NRW. S. 486)
- Gesetz zum Schutz vor Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und schutzbedürftigen Gebieten bei Aufstellung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) vom 06.06.2007 (MBl.NW. I S. 659)
- Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie über die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 22.09.2008 (MBl.NW. I S. 2311)
- Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung - SBauVO) vom 17.11.2009 (GV.NRW. S. 682), geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24.11.2014 (GV. NRW. S. 847)
- Feuerungsverordnung (FeuVO) vom 11.03.2008 (GV.NRW. S. 208), geändert durch 1. ÄndVO vom 29.11.2012 (GV.NRW. S. 616)
- Gesetz über die Errichtung der Stadt Hennef (Sieg) durch Zusammenschluß der Stadt Uckerath mit der Stadt Hennef vom 14.07.1964 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.06.2010 (GV.NRW. S. 406)
- Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV.NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 13.05.2