Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 01.8/2 Stadt Hennef (Sieg)

Bonner Straße

Verfasser: P e s c h & P a r t n e r; Architekten, Stadtplaner GbR, Herdecke

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

1. Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO:

Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind die nach § 4 (2) BauNVO

Ziffer 2: nichtstörende Handwerksbetriebe und

Ziffer 3: Anlagen für sportliche Zwecke

allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, 2) sind die nach § 4 (3) BauNVO

Ziffer 2: sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,

Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen,

Ziffer 4: Gartenbaubetriebe und

Ziffer 5: Tankstellen

ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

2. Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO:

Die nach § 6 (2) BauNVO

Ziffer 3: Einzelhandelsbetriebe,

Ziffer 6: Gartenbaubetriebe,

Ziffer 7: Tankstellen und

Ziffer 8: Vergnügungsstätten

allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig.

Die nach § 6 (2) Nr. 5 BauNVO

Ziffer 5: Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

3. Gewerbegebiete (GE) mit eingeschränkter Nutzung gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) und (9) BauNVO:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe

Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Betriebe.

Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem Gewerbegebiet ausnahmsweise die in der Abstandsklasse VII der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBL. NW. 1998 S. 749) aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zugelassen sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

5. Sondergebiet Einzelhandel (SO) gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO:

1

In dem Sondergebiet ~~Einzelhandel~~ ~~SO~~ Einzelhandel 1 SO Einzelhandel 1 ist der Einzelhandel auf einer Verkaufsfläche von maximal ~~2200m²~~ 1900m² mit folgendem, nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig. Dies sind nach dem Warenverzeichnis für die Binnenstatistik (WB) des Statistischen Bundesamtes von 1978 Wiesbaden:

Kernsortiment:

5. Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
6. Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
7. Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte (WB 66)
8. Schnittblumen und -grün (WB976), Topf- und Beetpflanzen (WB975)
9. Campingartikel (WB 652)
10. Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)

2

Auf ~~220m²~~ 200m² (10% der Gesamtverkaufsfläche) darf ein Randsortiment angeboten werden, das nur solche Warengruppen umfasst, ~~die dem Kernsortiment sachlich zugeordnet sind~~. Werden im Randsortiment Waren der folgenden Hauptbereiche angeboten, so ist die Verkaufsfläche pro Warengruppe auf jeweils maximal 50m² beschränkt:

11. Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
12. Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
13. Elektrotechnische Geräte und elektrotechnische Großgeräte für den Haushalt (WB 67, WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
14. Feinmechanische, elektronische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
15. Kinderwagen (WB 519)
16. Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
17. Sportartikel (WB 653)
18. Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)

1

Ergänzt:

Eine Erweiterung des Einzelhandels ist zusätzlich auf einer Verkaufsfläche von 200 m² mit folgenden nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig. Dies sind:

1. Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
2. Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
3. Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte (WB 66)
4. Schnittblumen und –grün (WB976), Topf- und Beetpflanzen (WB975)

Zulässig sind außerdem:

Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnen

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO ist Einzelhandel nur im Erdgeschoss zulässig.

2

Ergänzt:

In dem Sondergebiet Einzelhandel 2 (SO_{Einzelhandel 2}) ist der Einzelhandel auf einer Verkaufsfläche von maximal 360 m² zulässig.

Zulässig sind außerdem:

Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnen.

5. Sondergebiet Getränkemarkt(SO_{Getränke}) gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO:

In dem Sondergebiet Getränkemarkt SO_{Getränke} ist der Einzelhandel auf einer Verkaufsfläche von maximal 550m² mit folgendem, nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment zulässig. Dies

sind nach dem Warenverzeichnis für die Binnenstatistik (WB) des Statistischen Bundesamtes von 1978 Wiesbaden:

- Getränke (WB 10,11)

Auf 50m² (10% der Gesamtverkaufsfläche) darf als Randsortiment angeboten:

- Tabakwaren, Nahrungsmittel (WB 00-09, 12, 13)

6. Grundflächenzahl

Im Mischgebiet 2 (MI 2) kann gemäß § 17 (2) Nr. 2 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl um bis zu 0,1 überschritten werden, wenn auf mindestens 50 % der Dachflächen eine Dachbegrünung erfolgt. Im Ersatzfall ist auch ausnahmsweise eine Fassadenbegrünung möglich, wenn eine flächendeckende Wirkung erzielt wird.

Im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO um bis zu 15 % zulässig, wenn mindestens um doppeltem Umfang Flächen in wasserdurchlässiger Bauart befestigt werden.

In dem Sondergebiet Einzelhandel darf die maximal zulässige Verkaufsfläche für Kern- und Nebensortiment insgesamt 2200 m², im Sondergebiet Getränkemarkt 550 m² betragen.

II Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise

In dem Mischgebiet 1 und 2 (MI 1, 2), dem Sondergebiet Einzelhandel (SO_{Einzelhandel}), dem Sondergebiet Getränkemarkt (SO_{Getränke}) und dem Gewerbegebiet (GE) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf maximal 80 Meter betragen.

6

Ergänzt:

IIA Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. — 9 (1) 20 BauGB

Im Gewerbegebiet (GE) ist das anfallende Niederschlagswasser einer mechanischen Vorklärung zu unterziehen. (gem. Erlass vom 04.01.1988 MURL)

III Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5

1. ~~Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Flurstücke 400- und 402.~~
2. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Stadt Hennef, RWE, Rhenag, Post und Stadtwerke.

IV Nebenanlagen (§ 23 BauNVO)

1. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind, können zugelassen werden.
2. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

V Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

1. Im Mischgebiet 2 (MI 2) und dem Gewerbegebiet (GE) sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sowie im Mischgebiet 1 (MI 1) sind Stellplätze und Garagen im Bereich der Gebäudevorzonen, d. h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, unzulässig.
3. In den Sondergebieten (SO_{Einzelhandel}, SO_{Getränke}) sind Stellplätze nur in der für sie festgesetzten Fläche zulässig.

VI Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzten Flächen sind mit Bäumen I. und II. Ordnung und heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungs-, Stellplatz- und Lagerflächen gärtnerisch zu gestalten und unterhalten. Je 100 m² Freifläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum I. oder zwei Bäume II. Ordnung (u. a. Obstbäume) oder eine Gruppe von drei standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
3. Die Stellplatzflächen im Mischgebiet 2 (MI 2), im Sondergebiet Einzelhandel sowie im Sondergebiet Getränkemarkt und in dem Gewerbegebiet (GE) sind mit Bäumen zu bepflanzen. ~~Pro 4~~ Pro 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. ~~Die Bäume sind so anzuordnen, dass sich ein möglichst geschlossenes Baumdach ergibt. Pro~~

~~Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 10 m² anzulegen, die offene Bodenfläche ist dauerhaft mit Bodendeckern zu begrünen.~~

4. Fassaden in den Mischgebieten, in dem Sondergebiet und Gewerbegebiet mit geschlossenen Wandflächen im Erdgeschoss von mehr als 5,00 m Länge sind mit standortgerechten, heimischen Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind unmittelbar in den Boden zu pflanzen und so anzuordnen, dass eine flächendeckende Wirkung erzielt wird.

Die Auswahl der Pflanzen ist im einzelnen mit dem Umweltamt der Stadt Hennef abzustimmen.

VII Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- . Der Untergrund der gekennzeichnete Fläche ist durch LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) belastet.

VIII Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauONW)

1. Die Anbringung von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hiervon ausgenommen sind Schaukästen im öffentlichen Straßenraum.
2. Werbeanlagen dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überdecken. Die Anbringung von Werbeanlagen über mehrerer Gebäude oder Fassadenabschnitte sowie oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses ist unzulässig. Die Länge der Werbeanlage darf höchstens ein Viertel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite, an der sie angebracht wird, betragen.
3. Blinkwerbung bei Lichtwerbeanlagen ist unzulässig.
4. Private und öffentliche PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Material, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen) auszuführen. Durch die Art der Befestigung und des Unterbaus ist sicherzustellen, dass ein Abflussbeiwert von 0,6 nicht überschritten wird.
5. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind in der Vorgartenzone entlang der Bonner Straße unzulässig, entlang der Mittelstraße sind diese durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen abzuschirmen.

Hinweise :

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Hennef unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
2. Bei der Baudurchführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 1829: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
3. Zur Überwachung der Grundwasserbeschaffenheit im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstellen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sollte eine Überplanung von Messstellen erforderlich sein, so ist dies nur in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zulässig.
4. Im Rahmen der Baumaßnahmen können belastete Bodenmassen anfallen. Diese sind unter Beteiligung des Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, Rhein-Sieg-Kreis zu entsorgen.
5. Die Verwendung von Wärmekollektoren zur Warmwasserbereitung oder Solarzellen zur Stromerzeugung (Photovoltaik) wird ausdrücklich gewünscht.

ergänzt

6. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verdachtsflächen, auf denen möglicherweise Kampfmittel vorhanden sind. Bei Erdarbeiten ist eine Anfrage auf Kampfmittelbelastung beim Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung zu stellen. Aufgrund des RdErl. des Ministeriums für Inneres und Justiz des Landes NRW vom 18.09.1998 sind die Kosten der Untersuchung sowie der Bergung von Kampfmitteln von den Grundstücksbesitzern bzw. Antragstellern zu tragen.