

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Nr. 01.12

Hennef (Sieg) - Chronoswerk

Inhaltliche Änderungen der textlichen Festsetzung aus der Offenlage sind kursiv gedruckt.

Verfasser: IV/Amt für Stadtplanung

Stand: Mai 2005

I I ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB)

1. Allgemeines Wohngebiet (WA1, 2 und 3) gemäß § 4 BauNVO:

Im WA 1,2 und 3 sind

die nach § 4 (2) BauNVO

Ziffer 2: nicht störende Handwerksbetriebe und

Ziffer 3: Anlagen für sportliche Zwecke

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

Im WA 1,2 und 3 sind die nach § 4 (3) BauNVO

Ziffer 4: Gartenbaubetriebe und

Ziffer 5: Tankstellen

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

Im WA 3 sind

die nach § 4 (3) BauNVO

Ziffer 2: sonstige **nicht** störende Gewerbebetriebe gemäß §1(6)2 BauNVO

allgemein zulässig.

2. Mischgebiet (MI1, 2, 3 und 4) gem. § 6 BauNVO

Die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

Ziffer 6: Gartenbaubetriebe,

Ziffer 7: Tankstellen und

Ziffer 8: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig.

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes sind gemäß § 1 (6) BauGB unzulässig.

3. Kerngebiete (MK 1, 2, 3, 4, 5 und 6) gem. § 7 BauNVO:

Die nach § 7 (2) BauNVO

Ziffer 2: Vergnügungsstätten und

Ziffer 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

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

Die nach § 7 (3) BauNVO

Ziffer 3: Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5

ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß §1(6) 2 BauNVO unzulässig.

Die nach § 7 (3) BauNVO

Ziffer 2: sonstige Wohnungen
sind gemäß § 1 Abs 6 Nr. 2 BauNVO allgemein ab dem 1. Obergeschoss
gemäß §1 (6)2 BauNVO zulässig.

II MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl darf im MI 1, MI 3, WA 2 und im WA 3 durch die in § 19 (4) 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 (2) Nr. 2 BauNVO nur um bis zu 0,1 überschritten werden.

2. Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §18 BauNVO)

Festsetzungen über die Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 2 i.V. m. §18 BauNVO:

GH: Die Höhe bis Oberkante Gebäude wird gemessen in Meter ü.NN bis zum Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und dem obersten Dachabschluss.

WA 1, WA2 WA 3:: OK GH	max. 79,50m ü.NN
MI 1: OK GH	max. 76,70m ü.NN
MI 2: OK GH	max. 79,50m ü.NN
MI 3, MI 4: OK GH	max. 78m ü.NN

MK 1, MK 2: OK GH	max. 79,70m ü.NN
MK 3: OK GH:	max. 82m ü.NN
MK 4: OK GH:	max. 83m ü.NN
MK 5: OK GH:	max. 79,50m ü.NN
MK 6: OK GH	max. 83m ü.NN

Im WA 3 darf die maximal zulässige Höhe mit einem Staffelgeschoss zusätzlich bis zur Höhe von max. 83m ü.NN überschritten werden. Dieses Staffelgeschoss im WA 3 muss von allen Außenwänden des Gebäudes um ~~mindestens 3,00 m~~ **mindestens 1m** zurückgesetzt sein.

III **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BauGB**

Die so gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Hennef und der übrigen öffentlichen Versorgungsträger belastet.

IV PFLANZGEBOTE, PFLANZBINDUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 I.V.M. 25 A UND B BauGB)

1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) und in den Mischgebieten (MI 1-4) sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungs-, Stellplatz- und Lagerflächen zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

V FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (GEM § 12 BauNVO)

1. Für die Kerngebiete 2 – 5 (MK 2 – 5) und die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 (WA 1, WA 2) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB nur Garagengeschosse in den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen unter der Geländeoberfläche als Tiefgarage (TGGa) zulässig.

VI NEBENANLAGEN GEM. § 23 BauNVO (i.d.F. vom 23.01.1990)

1. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Nebenanlagen von über 15m³ umbauten Raum im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und bauliche Anlagen von unter 15m³, die nach BauO NRW vom 01.03.2000, zuletzt geändert 04.05.2004 in den Abstandflächen zulässig sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
2. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

VII ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BauO NRW vom 01.03.2000, zuletzt geändert 04.05.2004)

1. Höhe und Dächer der Gebäude

- 1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 und im Mischgebiet MI 2 sind Flachdächer oder bis maximal 15° geneigte Pultdächer festgesetzt.
- 1.2. Untergeordnete, technisch notwendige Dachaufbauten können die maximal zulässige Gebäudehöhe maximal 2,60 überschreiten und sind zur Frankfurter Straße hin zu orientieren. Die Dachaufbauten sind aus einer Leichtme-

tallkonstruktion mit Isolierverglasung zu errichten. Die Leichtmetallprofile sind in der Farbe der Fenster und Außentüren auszuführen.

- 1.3. Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00 m nutzbaren Abstand zu den Giebeln (Ortgang) und Graten halten. Unterhalb der Dachgauben und Dacheinschnitte muss die durchgehende Dachfläche mindestens 1,00 m ab Traufe betragen.

2. Werbeanlagen

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 bzw. einen Anteil von 5 % der Fassadenflächen und 20 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen über mehrere Gebäude oder Fassadenabschnitte sowie oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses ist unzulässig.
3. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
4. Blinkwerbung bei Lichtwerbeanlagen ist unzulässig.

VIII KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ERFORDERLICH SIND, GEM § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Gebäudeseiten in den Kerngebieten durchzuführen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (römische Zahlen) der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – (Fassung vom Nov. 1989, geändert Aug. 1992 und Jan. 2001) erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich: Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume u.ä.

	dB(A)	dB(A)
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

In den Lärmpegelbereichen III – V sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Ge-

samtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

Von den hier festgelegten Anforderungen kann durch Einzelnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

IX KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND GEM. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Das Plangebiet ist beim Rhein-Sieg-Kreis als Altstandort Nr. 5209/123 erfasst. Belastete Bodenmassen können anfallen. Diese sind unter Beteiligung des Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, Rhein-Sieg-Kreis zu entsorgen.

X NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 (6) BauGB

Für die mit A – O markierte Fläche wurde ein Planfeststellungsbeschluss gefasst („Bau einer Hochwasserschutzmauer an der Sieg und am Hanfbach in Hennef - Zentralort“, 01.12.1998). Die Anlage wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Für die als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Flächen an der Sieg werden folgende, durch Planfeststellungsbeschluss „Bau einer Hochwasserschutzanlage an der Sieg und am Hanfbach in Hennef-Zentralort“ vom 01.12.1998 bereits planfestgestellte und dort näher ausgeführte Maßnahmen festgesetzt:

- Anpflanzung von Gebüsch mit standortheimischen Arten,
- Wiederherstellung von Uferböschungen durch Rückbau von Mauern, Treppen und Terrassenanlagen,
- Ergänzung des Ufergehölzsaumes mit Baum- und Strauchweiden sowie Erlen,
- Entwicklung von Gras- und Krautfluren,
- Anpflanzung von Bäumen.

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 sind im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstellen nach Möglichkeit zu erhalten. Sollte eine Überplanung von Messstellen erforderlich sein, so ist dies nur in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zulässig.
4. Die Verwendung von Wärmekollektoren zur Wasserbereitung oder Solarzellen zur Stromerzeugung (Photovoltaik) wird ausdrücklich gewünscht.
5. Das Plangebiet liegt im Flugerwartungsgebiet des Flughafens Köln / Bonn. Der Flugbetrieb kann zu Lärmbelästigungen führen. Es wird empfohlen, dass für die neu zu errichtende Wohnbebauung zum Schutz für schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Fluglärm, im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes , insbesondere in den zu Schlafzwecken genutzten Räumen, Vorkehrungen zur Vermeidung solcher Einwirkungen, hier: Schallschutzfenster und/oder andere passive Schallschutzmaßnahmen vorsorglich zu treffen sind.
6. Das Plangebiet wird zukünftig in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Siegbogen liegen. Flächenversickerung des Niederschlagswassers über Rasengittersteine, Porensteine etc. ist dann voraussichtlich nicht zulässig. Außerhalb von Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird Versickerung über die „belebte Bodenzone“ zulässig sein.
7. *Der nördlich angrenzende Siegauerraum stellt einen wichtigen Lebensraum für mehrere Fledermausarten sowie für Mauersegler und Schwalben dar. Das Anbringen von Fassadenröhren, Quartierskästen am oder im Gebäude sowie Einfluglöcher in Hohlräume sowie die Wahl einer kleinstruktur- und nischenreichen Architektur (Fensterläden, Dachüberstände, Gebäudenischen) wird ausdrücklich gewünscht.*