

Bebauungsplan Nr. 01.40, 1. Änderung Hennef (Sieg) – Gewerbegebiet Hossenberg

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.1 Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die Gebäudehöhen dürfen die festgesetzten Werte über NN nicht überschreiten.
(Die betreffend das GE erfolgte Festsetzung unter Ziffer II 9. der textlichen Festsetzungen des seit 12.03.1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.40 entfällt hiermit.)

1.1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude in beliebiger Länge zulässig, der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

1.2 Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Bereiche zulässig.
(Die Festsetzung unter Ziffer II 8. der textlichen Festsetzungen des seit 12.03.1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.40 entfällt hiermit.)

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB):

1.3.1 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche und der mit (22a) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Aufschüttungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über der bestehenden Geländehöhe (siehe im Plan eingetragene Höhen über NN) zulässig.

1.3.2 Die mit (16a), (18a) und (20a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mit bodendeckenden Arten zu bepflanzen. Zur Auswahl stehen nachfolgende Pflanzen:

Alchemilla mollis	– Frauenmantel
Euonymus fortunei var. vegetus	– Kletterspindel
Geranium macrorhiz. „Spessart“	– Storchschnabel
Hedera helix	– Efeu
Pachysandra terminalis	– Schattengrün
Rosa spec.	– Heckenrose

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 1.3.3 Die mit (17a), (19a), (21a) und (23a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je angefangene 100 m² mit 1 Baum und Sträuchern mit dem Pflanzschema 1,50 m Reihenabstand und 1,50 m Pflanzenabstand in der Reihe anzupflanzen. Die zu verwendenden Arten, Pflanzqualitäten, und -anteile sind:

Bäume, 2 x verschult, mind. 150 – 200 cm Höhe:

Acer pseudoplatanus	– Bergahorn,	20 %
Carpinus betulus	– Hainbuche,	20 %
Fraxinus excelsior	– Esche,	20 %
Quercus robur	– Stieleiche	20 %
Sorbus aucuparia	– Eberesche	20 %

Sträucher, 2 x verschult, mind. 40 – 60 cm Höhe:

Corylus avellana	– Hasel,	20 %
Cornus mas	– Kornelkirsche	40 %
Ligustrum vulgare	– Liguster,	10 %
Rosa canina	– Hundsrose,	20 %
Taxus baccata	– Eibe	10 %

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 1.3.4 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche und der mit (22a) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Wiesenfläche mit Einzelbäumen und kleinen Baumgruppen (bis zu 5 Bäume) zu pflanzen. Im Durchschnitt ist pro angefangene 300 m² Wiesenfläche ein Baum zu setzen. Die zu verwendenden Arten, Pflanzqualitäten, und -anteile sind:

Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang mind. 14-16 cm:

Acer campestre	– Feldahorn,	25 %
Acer pseudoplatanus	– Bergahorn,	25 %
Carpinus betulus	– Hainbuche,	25 %
Quercus robur	– Stieleiche	25 %

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Weiterhin sind die Wiesenflächen mit artenreichen Rasenmischungen, die einen hohen Anteil krautiger Pflanzen besitzen, anzusäen.

- 1.3.5 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzte Fläche für die Versickerung für Niederschlagswasser ist mit einer artenreichen Mischung standortgerechter, d.h. Wechselfeuchte liebender Gräser und Kräuter anzusäen. Auf 20 % der Fläche sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die zu verwendenden Arten, Pflanzqualitäten, und – anteile sind:

Sträucher, 2 x verschult, mind. 60 – 100 cm Höhe:

Cornus mas	– Kornelkirsche	30 %
Prunus padus	– Traubenkirsche,	10 %
Rosa spec.	– Heckenrose	20 %
Salix purpurea	– Purpurweide,	30 %
Viburnum opulus	– Schneeball,	10 %

Auf weiteren 10 % der Fläche sind im Bereich der Grabenränder Initialpflanzungen mit Wechselfeuchte liebenden Stauden vorzunehmen:

Filipendula ulmaria	– Mädesüß
Iris pseudacorus	– Schwertlilie
Juncus effusus	– Flatterbinse
Lythrum salicaria	– Blutweiderich
Symphytum officinale	– Beinwell

Auf der Böschungsoberkante, die direkt parallel zur Baugrenze verläuft, sind in einem Pflanzabstand von 15 m zwischen den Bäumen, je 1 Fraxinus excelsior (E-sche) in der Pflanzqualität, Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 14 – 16 cm, mit Ballen, anzupflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 1.3.6 Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. breitfugiges Pflaster, Rasenkammersteine) zu versehen. Die Stellplatzflächen sind durch Baumpflanzungen ohne festes Pflanzschema zu gliedern. Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten, Pflanzqualitäten, und -anteile sind:

Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang mind. 14-16 cm:

Acer platanoides	– Spitzahorn	25 %
Acer pseudoplatanus	– Bergahorn,	25 %
Sorbus aucuparia	– Eberesche	25 %
Quercus robur	– Stieleiche	25 %

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 1.3.7 Innerhalb der mit „GH ü. NN max. 114,50 m“ festgesetzten Flächen sind zusammenhängende Dachflächen von jeweils mindestens 3.000 m² flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Lichtkuppeln sind hierbei auszusparen.

Die entsprechenden Begrünungsflächen müssen eine Substratstärke von mindestens 8 cm aufweisen und sind mit geeigneten Gräsern und Stauden zu bepflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 1.3.8 Zur Fassadengestaltung, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche alle 62 – 65 m vor der L 333 n zugewandten Gebäudeseite ein Acer pseudoplatanus – Bergahorn, als Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang mind. 14-16 cm, anzupflanzen. Das Pflanzbeet darf die Größe von 18 m² nicht unterschreiten und ist mit Raseneinsaat oder Bodendeckern entsprechen der Festsetzung zu (16a) zu begrünen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.4 Verkehrslärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den der B 8 und L 333n zugewandten Außenbauteilen sind – soweit gemäß schalltechnischer Untersuchung v. 24.07.1997 erforderlich – zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind die Anforderungen für die Lärmbereiche III und IV entsprechend der DIN 4109, Ausgabe November 1989, einzuhalten.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel DB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume erf. R'w res. der Außenbauteile in dB(A)	Büroräume erf. R'w res. der Außenbauteile in dB(A)
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Baugestalterische Festsetzungen:

2.1 Dachfarbe

Die Gestaltung der Dachflächen mit reflektierenden Materialien ist nicht zulässig. Es sind nur Farben mit nachfolgenden Farbtönen der RAL-Farbkarte (RAL=Reichs-Ausschuß für Lieferbedingungen) zulässig:

Grau-/Anthrazit-/Brauntöne 7000-7003, 7005, 7006, 7009 – 7016, 7022, 7024, 7026, 7037, 7039, 7043, 8014, 8019, 8022, 8028

2.2 Fassadenflächen

Die Gestaltung von Fassadenflächen ist nur mit nachfolgenden Farbtönen der RAL-Farbkarte (RAL=Reichs-Ausschuß für Lieferbedingungen) zulässig:

Fassadenfarbe:

Gelbtöne 1000-1002, 1014, 1015
Grautöne 7004, 7030, 7032, 7035, 7038, 7040, 7044

Sonstige Konstruktionsteile:

Anthrazittöne 7005, 7009- 7012, 7015, 7016, 7024, 7026, 7043
Grautöne 9002, 9007

2.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als maximal 2,00 m hohe Zaunanlagen und Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig.

Auf den mit (16a) und (17a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen die Zaunanlagen nur entlang der Baugrenze errichtet werden.

Auf den mit (18a) und (19a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen die Zaunanlagen nur errichtet werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 1 m parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten und eingegrünt werden. Dafür sind je 2 m Zaunlänge eine Rank- und Kletterpflanze zu verwenden. Die unter (18a) festgesetzten Pflanzmaßnahmen gelten auch für den Bereich zwischen Zaunanlage und Straßenverkehrsfläche.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3. Hinweise

3.1 Ableitung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird zunächst der als „Versickerungsmulde für Niederschlagswasser“ festgesetzten Fläche und anschließend über einen Überlauf der Vorflut zugeführt. Technische Ausgestaltungen sowie der detaillierte Verfahrensablauf sind Gegenstand des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.

3.2 Entlang der B 8 befindet sich eine 20 m tiefe Anbauverbotszone, gemessen parallel zum Fahrbahnrand der B8.

3.3 Sämtliche Textlichen Festsetzungen des seit 12.03.1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.40 gelten weiter, soweit dieser Plan keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft.