STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 1.26 – 11. Änderung
- Hennef (Sieg) -
Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung -

Textliche Festsetzungen
- Rechtsplan

Stand: 18.10.2012

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung

PLANUNGSGRUPPE MWM
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten
Auf der Hüls 128 - 52068 Aachen - Tel.: 0241/93866-0 - www.planungsgruppe-mwm.de

Büro für Ökologie und Landschaftsplanung
Hartmut Fehr, Diplom – Biologe
Wilhelmbusch 11
52223 Stolberg
Tel.: 02402/1274995
Fax: 02402/1274996

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

(1) Allgemein zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

(2) Unzulässig sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten der Hennefer Liste (siehe B Anlage zu den Textl. Festsetzung: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente („Hennefer Liste" gemäß Entwurf des Einzelhandelskonzeptes Juni 2011)). Zentrenrelevante Sortimente der Hennefer Liste sind ausnahmsweise als eingeschränktes Randsortiment auf max. 20 % der Verkaufsfläche zulässig.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

(4) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO:
- Vergnügungsstätten

1.2 Emissionskontingente L_{EK} pro m² nach § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind in der GE-Fläche des Plangebiets Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 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

Teilfläche	$L_{EK, tags}$ ***in dB(A)***	$L_{EK, nachts}$ ***in dB(A)***
Bebauungsplan Nr. 01.26, 11. Änderung		
GE	56	41

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 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 „Geräuschkontigentierung", Ausgabe Dezember 2006, DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Abschnitt 5. Bei „seltenen Ereignissen" im Sinne der TA Lärm Nr. 7.2 gelten die nach TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998, GMBl, Nr. 26, S. 503-515) Nr. 6.3 angegebenen Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse".

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 BAUNVO I.V.M. § 9 ABS. 3 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB um 0,05 ist zulässig.

3. HÖHENLAGE UND HÖHE DER GEBÄUDE GEM. § 9 ABS. 3 BAUGB I.V.M § 18 BAUNVO

Im Plan wird die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die Firsthöhe ist durch den höchsten Punkt des Gebäudes über dem Bezugspunkt definiert.

Die Überschreitung der im Plan eingetragenen höchsten Firsthöhen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zugelassen werden (z.B. Antennen, Aufzüge (Technikaufbauten), Schornsteine).

Ebenso wird die Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden (OKF) auf mindestens 70,00 m ü NHN festgesetzt.

Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

4.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, das auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis bemessen ist, sind

- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, u.a. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,
- das Aufbringen und Ablagern von Wasser gefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
- die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1, Satz 1, Nummer 6 WHG und § 75 Absatz 2 WHG entgegenstehen,

nur mit Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG der zuständigen Behörde (Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln) zulässig.

Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes kann ausnahmsweise nur genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben:

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. Hochwasser angepasst ausgeführt wird.

Die weiteren der o.g. Tatbestände können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn:

1. Belange des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegen stehen, der Hochwasserfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und
2. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu befürchten sind

oder nachteilige Auswirkungen ausgeglichen werden können.

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist eine Bebauung ausnahmsweise zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass das Retentionsvolumen nicht verkleinert wird. Der Ausnahme muss von der zuständigen Wasserbehörde zugestimmt werden (nach § 78 (3) WHG sowie § 113 LWG NRW).

5. NEBENANLAGEN GEM. § 14 BAUNVO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB festgesetzten „Flächen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" nicht zulässig.

Innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausnahmsweise zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass das Retentionsvolumen nicht verkleinert wird.
Der Ausnahme muss von der zuständigen Wasserbehörde zugestimmt werden (nach § 78 (3) WHG sowie § 113 LWG NRW).

6. STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNVO

Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

7.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzkonstruktion)

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens 4 m hohe und 32 m lange Schallschutzwand zu errichten.

8. ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 A UND B BAUGB

8.1 Pflanz- und Erhaltungsmaßnahme (M 1)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (M 1) zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die bestehenden Gehölzstrukturen in ihrem Bestand

zu sichern und vorhandene Lücken durch neue Anpflanzungen mit einheimischen Sträuchern aus folgender Pflanzliste zu ergänzen:

Pflanzmaßnahme (M 1):

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Eunonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität: 2-3 x verpflanzt, 80-100 cm, ohne Ballen.

Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 x 1,5 Meter.

8.2 Stellplatzbegrünung (M 2)

Auf der Stellplatzanlage sind mindestens 5 Laubbaumhochstämme gem. nachfolgender Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Pflanzliste (M 2):

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Kleinkronige Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'
Baum-Hasel	Corylus colurna

Pflanzqualität: Stammumfang: 16 – 18 cm, zu sichern mit Dreibock und Kokosstrick.

B. ANLAGE ZU DEN TEXTL. FESTSETZUNGEN:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente („Hennefer Liste" gem. Entwurf Einzelhandelskonzept, Juni 2011)

Sortimentsliste

Branchen	Sortimente	nah-versor-gungs-relevant	zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Nahrungs- und Genussmittel		x		
	Obst, Gemüse und Kartoffeln	x		
	Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild	x		
	Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse	x		
	Back- und Süßwaren	x		
	Wein, Sekt, Spirituosen	x		
	Getränkehandel ("Getränkemarkt")			x
	Tabakwaren	x		
	Reformwaren, Naturkost	x		
Gesundheit und Körperpflege				
	Apotheken	x		
	Medizinische und orthopädische Artikel		x	
	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel)	x		
	Drogerieartikel	x		
Bekleidung, Textilien				
	Haushaltstextilien		x	
	Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung/ Wäsche		x	
	Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt		x	
	Herrenbekleidung und Bekleidungszubehör		x	
	Damenbekleidung und Bekleidungszubehör		x	
	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör		x	
	Kürschnerwaren		x	
Schuhe, Lederwaren				
	Schuhe		x	
	Leder- und Täschnerwaren		x	
Möbel, Hausrat				
	Wohnmöbel			x
	Büromöbel			x
	Lampen, Leuchten			x
	Haushaltsgegenstände		x	
	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren		x	
	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren			x
	Heimtextilien		x	
	Teppiche			x
	Matratzen, Lattenroste			x
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik				
	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechn. Erzeugnisse (außer Elektrogroßgeräte)		x	
	Elektrogroßgeräte ("Weiße Ware")			x
	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör		x	

Branchen	Sortimente	nah-versor-gungs-relevant	zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf				
	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren			x
	Anstrichmittel			x
	Bau- und Heimwerkerbedarf			x
Bücher, Zeitschriften, Papier-, Schreibwaren, Büroartikel				
	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		x	
	Bücher und Fachzeitschriften		x	
	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		x	
Tapeten, Bodenbeläge, Kunstgegenstände, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel, Uhren, Schmuck und Spielwaren				
	Tapeten und Bodenbeläge			x
	Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		x	
	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck		x	
	Spielwaren		x	
Blumen, Garten, Zoo				
	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, Trockenblumen		x	
	Gartenpflanzen, Saatgut, Düngemittel, Pflanzenschutz			x
	Gartengeräte, Gartenbedarf			x
	Zoologischer Bedarf, Tierfutter, lebende Tiere			x
Optik, Foto				
	Augenoptiker		x	
	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)		x	
EDV, Telekommunikation				
	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software		x	
	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone		x	
Fahrräder, Mofas				
	Mofas, Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör			x
Sport- und Campingartikel				
	Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte		x	
	Sportgroßgeräte			x
	Campingartikel			x
Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren (in Verkaufsräumen)				
	Antiquitäten und antike Teppiche		x	
	Antiquariate		x	
Kfz-Einzelhandel, Zubehör				
	Kfz-Zubehör, Gebrauchtwagen			x

Warengruppen nach:

Systematik der Wirtschaftzweige, Statist. Bundesamt Wiesbaden 2003
LEPro NRW 2007
Eigene Modifikationen

C. Hinweise:

1. Bau- und Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde oder Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/90300, Fax: 02206/ 903022 unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

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). Im Rahmen der Neubaumaßnahme ist aus Vorsorgegründen die im Planbereich festgestellte Aromatenbelastung unter gutachtlicher Begleitung auszukoffern und entsprechend zu entsorgen (siehe Erläuterungsbericht zu den Baugrund- und altlastentechnischen Untersuchungen auf dem Grundstück des Bauhofs der Stadt Hennef" von Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, Mai 2011)

Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (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. Grundwassermessstellen des Wahnbachtalsperrenverbandes

Im Plangebiet befindet sich eine Grundwassermessstelle des Wahnbachtalsperrenverbandes, die in der Planzeichnung eingetragen ist. Diese ist möglichst zu erhalten. Falls ein Erhalt nicht möglich ist, ist eine Ersatzanlage zu errichten. Während der Baumaßnahmen ist die Messstelle entsprechend vor Beschädigungen oder Zerstörung zu schützen.

6. Kampfmittelbeseitigung

Für den Planbereich besteht ein diffuser Kampfmittelverdacht. Vor dem Baubeginn und dem Beginn von erdeingreifenden Maßnahmen wird daher eine geophysikalische Untersuchung empfohlen in enger Abstimmung mit dem zuständigen Kampfmittelräumdienst. Bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen (sh. Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen" im Regierungsbezirk Köln).

7. Lagebezugssystem

Das Lagebezugssystem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfolgte im Koordinatensystem Gauß - Krüger

8. Einsichtnahme Unterlagen

Die angeführten Gesetze, DIN-Normen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Gutachten können bei der Stadtverwaltung Hennef, Amt für Stadtplanung und –entwicklung, Frankfurter Str. 97, 53773 Hennef, eingesehen werden.

53773 Hennef, den 18.10.2012