

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.01 Festsetzungen für die in der Zeichnung mit MK1, MK2 und MK3 gekennzeichneten Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 7 BauNVO)

Die MK – Gebiete i. S. v. § 7 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedert:

MK1 und MK 3:

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe -Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Nicht zulässig sind:
- Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
 - Wohnungen

MK 2:

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige Wohnungen oberhalb des dritten Vollgeschosses
- Nicht zulässig sind:
- Tankstellen
 - Vergnügungsstätten

3.02 Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die mit Ziffer  gekennzeichneten Stellplatzflächen des MK 3 sind zu gliedern und zu begrünen:

- Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Baumstandorte sind vor An- und Überfahrtschäden zu schützen. Die jeweiligen Baumstrecken bzw. Pflanzstreifen sind vor Befahrung zu sichern.
- Parallel zur Verkehrsfläche der Ladestraße ist ein Pflanzstreifen anzulegen, in dem eine Ligusterhecke fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

3.03 Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauG)

Zur Vermeidung oder Minderung von Schallimmissionen auf benachbarte Nutzungen sind in dem mit MK 3 bezeichneten Gebiet nachfolgende Festsetzungen einzuhalten:

Kühlaggregate:

Die Kühlaggregate für den Discounter sind an der Südseite des Gebäudes anzuordnen. Die Gesamtheit der Kühlaggregate der Lebensmittelmärkte ist mit einem höchstzulässigen Schalleistungspegel von $L_w \leq 75$ dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie VDI 2058/TA Lärm vorzusehen. Bei der Planung und Ausführung weiterer Zu- und Abluftöffnungen der Lüftungsanlagen ist zugrunde zu legen, dass die Geräuschmmissions-Richtwerte an den nächsten Immissionsorten durch diese Quellen um mind. 10 dB(A) unterschritten werden müssen.

Parkplatz:

Der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbare Bereich ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen, um Klappergeräusche von SB-Einkaufswagen zu vermeiden. Die Stellplätze sind hiervon ausgenommen. Als ebener Fahrbahnbelag gelten z.B Asphaltbeläge oder glattes Pflaster (ohne Fase).

Lautsprecher:

Im Außenbereich des Betriebsgeländes dürfen keine Lautsprecheranlagen oder Telefonanlagen betrieben werden.

3.04 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauG und § 1 Abs. 4 BauNVO)

Zum Schutz vor schädlicher Lärmbelastung sind in den mit MK 1 und MK 2 bezeichneten Gebieten nachfolgende passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen:

Die Außenbauteile von Wohnräumen müssen folgendes resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R_{w,res}$) gewährleisten:

Gebiet	Lärmpegelbereich LPB	erf. $R_{w,res}$
MK 1	IV	≥ 40 db
MK 2 - Nord-, Ost-, Westfassade	IV	≥ 40 db
MK 2 - Südfassade	V	≥ 45 db

Für Außenbauteile von Büroräumen und ähnliche genügt eine um 5 db geringere Schalldämmung.

3.05 Aufschiebend bedingte Festsetzungen für bestimmte bauliche Anlagen und Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Nutzungen in den Teilflächen , , ,  und  werden am Tag der Bestandskraft des Freistellungsbescheides der jeweiligen Teilfläche gemäß § 23 AEG zulässig. Der Bedingungseintritt muss bis 4 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen.

3.06 Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für bestimmte Flächen und Nutzer (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 und 13 BauGB)

Für die Teilfläche  wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und des Abwasserwerkes Hennef festgesetzt. Für  wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der RHENAG festgesetzt, für  ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserwerkes Hennef.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauO NRW)

4.01 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im MK 2 - Gebiet werden als zulässige Dachformen das Flachdach bzw. das Pultdach festgesetzt. Im MK 3 - Gebiet wird als zulässige Dachform das Flachdach festgesetzt.

4.02 Anlieferung

Die Anlieferung ist so zu gestalten, dass bei Ladevorgängen und Rangierfahrten keine verkehrstechnische Beeinträchtigungen auf öffentlichen Verkehrsflächen entstehen. Im MK 3 -Gebiet hat die Anlieferung über eine sogenannte Anlieferfasche zwischen den Gebäudeteilen der geplanten Bebauung zu erfolgen.

4.03 Gestaltung der Stellplätze

Die mit Ziffer  gekennzeichneten ebenen Stellplatzflächen sind zu gliedern und zu begrünen (s. hierzu auch 3.02). Parallel zur Verkehrsfläche der Ladestraße ist ein Pflanzstreifen anzulegen.

Der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbare Bereich ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen. Die Stellplätze sind hiervon ausgenommen. Als ebener Fahrbahnbelag gelten z.B. Asphaltbeläge oder glattes Pflaster ohne Fase. Die Stellplätze sollen aus anthrazitfarbenem Betonsteinpflaster hergestellt werden.

4.04 Werbeanlagen

Die Gesamtdimension der Werbeanlagen soll der Gestaltung und Proportion des Gebäudes angepasst sein. Werbeanlagen sind mit Ausnahme der Anbringung der Firmenlogos am Gebäude nicht zulässig. Darüber hinaus sind Firmenlogos im Zufahrts- und Eingangsbereich des Einkaufszentrums zulässig. Werbeanlagen oberhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe (OK Traufe bzw. OK Attika) inkl. Vordach sind nicht zulässig. Die Beleuchtung soll ruhig und zurückhaltend sein, d.h. blinkend oder bewegt beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

5. HINWEISE

5.01 Bau- und Bodendenkmäler

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

5.02 Kampfmittel

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird eine vorsichtige Ausführung der Erdarbeiten empfohlen. Dies beinhaltet, dass insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches in Bezug auf Veränderungen (Verfärbungen, Homogenität) erfolgen sollte. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Auf das Merkblatt für das Einbringen von "Sondierbohrungen" der Bezirksregierung Düsseldorf wird hingewiesen.

5.03 Bodenbelastung

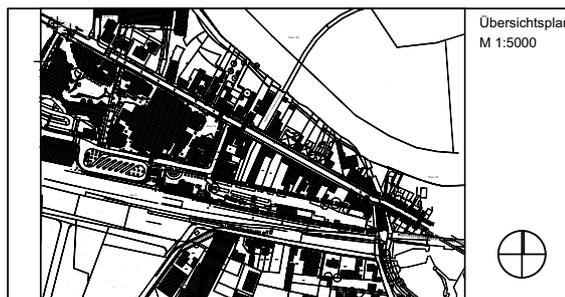
Der Boden ist aufgrund seiner Verunreinigung als Boden Z.1.1 nach LAGA eingestuft. Damit ist während der Bauzeit insbesondere über einen möglichen Abtransport bzw. über einen gesicherten Wiedereinbau des Bodens nachweis zu führen. Bei geruchlichen bzw. visuellen Auffälligkeiten des anstehenden Materials sind die Arbeiten vor Ort einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit den Fachbehörden des Kreises abzustimmen.

5.04 Überörtliche Leitungen

Innerhalb des Plangebietes betreibt der Wahnbachtalsperrverband (WTV) im Bereich der Ladestraße die Grundwassermessstelle Od 36. Die Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH (SWB) weist darauf hin, dass vor Durchführung jeglicher Tiefbauarbeiten im Bereich der Grundwassermessstelle eine Abstimmung mit der SWB/WTV erforderlich ist. Ferner ist im Schutzstreifen der Anlagen des Wahnbachtalsperrverbandes (WTV) der Zeitraum der Baumaßnahmen mit der SWB/WTV abzustimmen. Sämtliche verlegte Rohre und Kabel müssen eingemessen und vor dem Verfüllen der Baugrube von der SWB/WTV abgenommen werden. Der Zugang zur Grundwasserentnahmestelle muss jederzeit gewährleistet sein.

5.05 Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen

Zum Schutz tief fliegender Luftfahrzeuge auf Grundlage von § 16 a LuftVG ist die Kennzeichnung von Hindernissen ab 20 m über Grund erforderlich. Bei allen baulichen Anlagen, die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Beteiligung der zivilen und militärischen Luftfahrtbehörden (DFS und Wehrbereichsverwaltung West) notwendig.





Hennef
DER BÜRGERMEISTER

BEG NRW
Am Hauptbahnhof 3
45127 Essen
Tel.: 02 01 77 47 86-0
Fax: 02 01 77 47 86-28
mail: info@beg.nrw.de
web: www.beg.nrw.de



BEBAUUNGSPLAN NR. 01.3 "LADESTRASSE / BAHNHOFSUMFELD"

ENTWURF gem. § 4a Abs. 3 BauGB	PLANZEICHNUNG INCL. TEXTLICHER FESTSETZUNGEN AUF EINEM BLATT ANLAGE 1: BEGRÜNDUNG ANLAGE 2: UMWELTBERICHT
STAND 08.11.2007	
MAßSTAB 1: 500	

PASD
FELDMEIER+WREDE
Architekten BDA Stadtplaner SRL

Planungsgruppe für
Architektur,
Städtebau und
Denkmalpflege

Eiberfelder Str. 32
D-50059 Hagen
Fon 02331/12395-0
Fax 02331/182617
info@pasd.de
www.pasd.de

Dipl.-Ing. Architekt
Helmut Feldmeier

Dipl.-Ing. Architekt
Jürgen Wrede