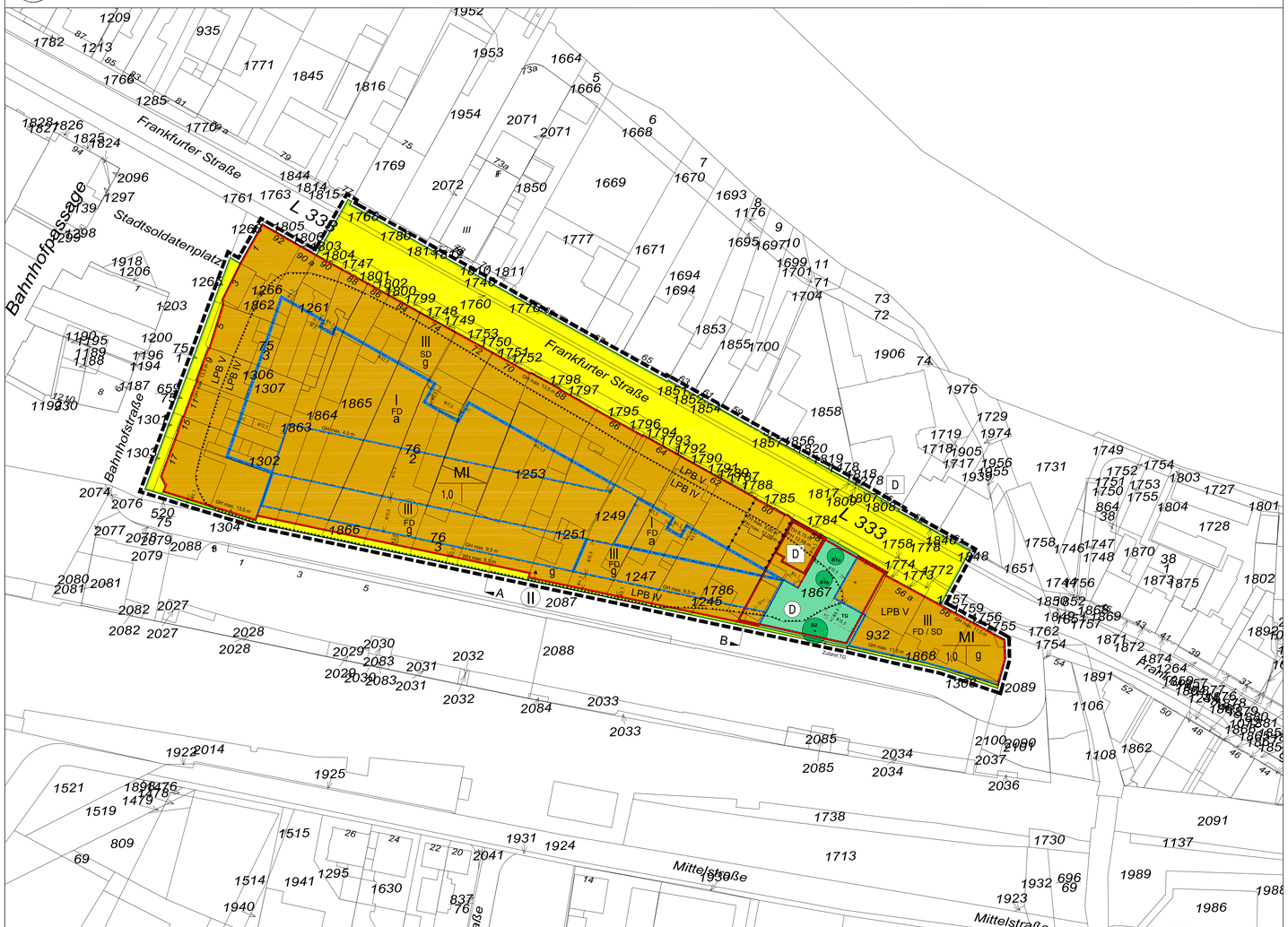
# STADT HENNEF (Sieg) - Bebauungsplan Nr. 01.63 - Alte Ladestraße Nord -




## PLANZEICHEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16, § 17 BauNVO)

1,0 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

g — geschlossene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

| | | | |
|---|---|---|---|
| FD | Flachdach | SD | Satteldach |
| GH max. | maximale Gebäudehöhe in Meter (m) | WH max. | maximale Wandhöhe in Meter (m) |
| TH | Traufhöhe in Meter (m) | TH max. | maximale Traufhöhe in Meter (m) |
| FH | Firsthöhe in Meter (m) | FH max. | maximale Firsthöhe in Meter (m) |

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

LPB IV — Lärmpegelbereich (z.B. LPB IV)

A B — Bereich zum Ausschluss öffenbarer Fenster von Aufenthaltsräumen

TG — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TG)
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)

| MI | Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|---|
| 1,0 \| 9 | Grundflächenzahl | Bauweise |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**1.1 Mischgebiete gem. § 6 BauNVO**

1.1.1 Zulässig sind die gem. § 6 Abs.2 BauNVO in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Nutzungen:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der unter Ziffer 1.1.2 genannten
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Gem. § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig sind die in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung Sexualdarstellungen sind
- Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und / oder Unterhaltungsgeräten sind
- Einzelhandelsbetriebe, in denen der Verkauf von Sexartikeln durchgeführt und Filme mit Sexdarstellungen vorgeführt werden

1.1.3 Gem. § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig sind die in Mischgebieten (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.1.4 Nicht zulässig sind folgende Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
- Bordelle
- Bordellartige Betriebe
- Wohnungsprostitution

**1.2 Höhe der baulichen Anlagen**

1.2.1 Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der Gebäude gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO ist die Höhe der Straßenoberkante (Gradiente) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten befahrbaren Verkehrsfläche (Straße) gemessen auf die Mittelachse des geplanten Gebäudeeingangs.

**2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

**2.1** Die gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Baulinien gelten zur Alten Ladestraße hin für das Erdgeschoss sowie das erste Obergeschoss.

**2.2** Innerhalb der Baugrenzen mit einer zulässigen Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss ist auch eine abweichende Bauweise (a) mit einseitiger oder zweiseitiger Grenzbebauung zulässig.

**2.3** Innerhalb aller anderen mit Baugrenzen bzw. Baulinien abgegrenzten überbaubaren Flächen ist eine geschlossene Bauweise (g) zulässig.

**3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**3.1** Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III (römische Zahlen) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen. Im Baugenehmigungsverfahren kann bei Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Schallschlammmaß abgewichen werden (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A 1 vom Januar 2001).

Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche IV und V gelten die nachfolgenden aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile.

**Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**

| Lärmpegel-bereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel lt. den Lärmkarten zur Tageszeit | Raumarten | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä. | Büroräume u. ä. [1] |
| | in dB (A) | erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB | | |
| III | 61 - 65 | 40 | 35 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 45 | 40 | 35 |
| V | 71 - 75 | 50 | 45 | 40 |

[1] soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind im Einzelfall bei Nachweis der tatsächlich geringeren Anforderung an die jeweiligen Bauteile möglich. Der Lärmpegelbereich III ist mindestens einzuhalten.

**3.2** Für den LPB IV und V sind Schlafräume zwingend mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

**3.3** Öffenbare Fenster von Aufenthaltsräumen sind in den Bereichen A - B bis einschließlich zum 1. Obergeschoss ausgeschlossen.

**4. Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

**4.1** Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleiche Art zu ersetzen.

| | | |
|---|---|---|
| *B1a* | *Europäische Eibe* | *Taxus baccata* |
| *B1b* | *Lebensbaum* | *Thuja occidentalis* |
| B2 | Blutbuche | Fagus sylvatica f. purpurea |

**5. Stellplätze, Carports und Garagen**

**5.1** Innerhalb des festgesetzten Denkmalbereichs sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**5.2** Eine Tiefgarage ist innerhalb der privaten Grünflächen nur in der dafür festgesetzten Fläche unter Beachtung des ausgewiesenen Zufahrtsbereichs zulässig.

**6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 i. V. m. Abs. 4 BauO NRW**

**6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

6.1.1 Dachbegrünung
Mindestens 85% der Dachflächen von Flachdächern, sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drän- und Filterschicht ist mit mindestens 0,10 m Stärke auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit technischen Anlagen.

**6.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**

6.2.1 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude nicht anzurechnen und dürfen diese um bis zu 1,0 m überschreiten.

6.2.2 Bei geneigten Dächern sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

6.2.3 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dächern von denkmalgeschützten Gebäuden nicht zulässig.

**6.3 Anlieferung**
Die Anlieferung ist so zu gestalten, dass bei Ladevorgängen und Rangierfahrten keine verkehrstechnischen Beeinträchtigungen auf öffentlichen Verkehrsflächen entstehen.

**6.4 Werbeanlagen**
Werbeanlagen an Gebäuden sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart in das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind und in das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und das Straßen- und Platzbild einfügen. Die Werbeanlage (Schriftzug) im Erdgeschoss ist zwischen Oberkante Schaufenster und Unterkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses anzubringen.

**HINWEISE**

**1. Kampfmittel**
Für das Plangebiet gibt es Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen. Daher wird eine Überprüfung der zu bebauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Sofern es im Plangebiet nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzutragen, um dem KBD sind der abzusichebende Bereich und das weitere Vorgehen abzustimmen und festzulegen.

Sollten Erdarbeiten mit erhebücher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird hingewiesen.

**2. Geohydrologische Verhältnisse**
Das Plangebiet grenzt an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sieg. Die Hochwasserpfahlenkarte der Sieg weist für extreme Hochwasserereignisse im Projektpiet Überschwemmungen aus. Im Hochwasserfall muss mit einer möglichen Gefährdung des Planbereichs durch aufstelgendes Grundwasser (Qualmwasser) gerechnet werden. Es wird gemäß § 5 Abs. 2 WHG auf weitergehende Vorkehrungen der Bauvorsorge und auf die Hochwasserschutzfibel des BMVI hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundwasserstände bei Sieghochwasser sehr schwanken können und bis kurz unter die Geländeoberfläche anstauen können. Im Regelfall liegt das Grundwasserniveau ca. 5,0 m unterhalb der Geländeoberfläche. Dies ist bei Hochbaumaßnahmen insbesondere mit Keller zu beachten und gutachterlich zu untersützen.

**3. Einbau von Recyclingstoffen**
Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

**4. 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 Werktage 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. 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 Vorgehenswseise abzustimmen (s. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

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.

**6. Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen**
Zum Schutz tief fliegender Luftfahrtzeuge 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 Luftfahrtbehörde (DFS und Wehrbereichsverwaltung West) notwendig.

**7. Überbauung und Bepflanzung von Telekommunikationslinien**
Bei Pflanzmaßnahmen im Bereich von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Eine Überbauung von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG mit baulichen Anlagen ist aufgrund des hohen Schadensrisikos nicht möglich.

Bei Eingriffen in Grund und Boden im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien/- anlagen ist die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, bei Arbeiten anderer („Kabelschutzanweisung") einzuhalten.

Zur Abstimmung der telekommunikationstechnischen Versorgung soll sich der Bauherr bzw. Erschließungsträger frühzeitig mit dem Bauherrenberatungsbüro der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL West, PTI 24, Am Gut Wolf 3, 52070 Aachen, in Verbindung setzen.

**8. Einsichtnahme Untergagen**
DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können bei der Stadtverwaltung Hennef, Amt für Stadtplanung und -Entwicklung, Frankfurter Str. 97, 53773 Hennef, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**9. Lagebezugssystem**
Das Lagebezugssystem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfolgte im Koordinatensystem Gauß-Krüger.

**10. Fluglärm**
Bedingt durch die über das Zentrum des Zentralortes verlaufende Flugroute des Flughafens Köln/Bonn muss - entsprechend dem Nutzungsgrad dieser Route - sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

**11. Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen**
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die erschließungstechnisch zugeordnete Verkehrsfläche der vorhandenen Straßen (Gradiente), gemessen auf die Mittelachse des geplanten Gebäudeeingangs. Da es sich bei der Frankfurter Straße um eine seit Jahrzehnten bestehende Straße handelt und die Alte Ladestraße gerade endausgebaut wurde, sind diese Bezugshöhen eindeutig zu ermitteln.

**12. Überflutungsschutznachweis gemäß DIN 1986-100**
Auf die besonderen Anforderungen des Überflutungsschutznachweises gemäß der DIN 1986-100 wird hingewiesen. Diese gilt insbesondere für dicht überbaute Grundstücke und geschlossene Innenhöfe.

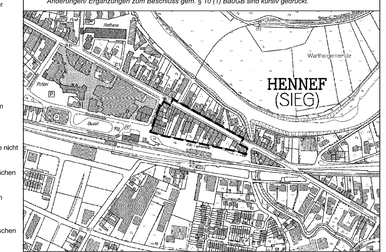
**13. Denkmalschutz gemäß § 9 DSchG NW**
Sämtliche bauliche Maßnahmen, darunter auch Werbeanlagen und solartechnische Anlagen jedweder Größe, am Baudenkmal und in dessen Umfeld sind erlaubnispflichtig.

**14. 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.

**15. Einsatz erneuerbarer Energien**
Die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom ist im Baugebiet zu prüfen.

**16. *Wasserschutzgebiet***
*Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A (im Genehmigungsverfahren) des Wasserschutzgebietes im Einzugsgebiet der Grundwassergewinnungsanlage des Wahnbachtalsperrenverbandes im Siegbogen bei Hennef.*
*Es besteht die Möglichkeit, dass die Bezirksregierung Köln in Zukunft das Wasserschutzgebiet im Siegbogen bei Hennef auf das Plangebiet erweitert (ODER: innerhalb des Plangebietes festsetzt). Auf dann ggf. geltende, weitergehende Anforderungen wird hingewiesen.*

*Änderungen/ Ergänzungen zum Beschluss gem. § 10 (1) BauGB sind kursiv gedruckt.*




Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich
Maßstab 1:5000

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GVBl. S. 220), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs.7 vom 16.07.2012 (GV.NRW. S. 493)
- Gesetz zur Ausführung des BauGB in NRW (BauGB-AG NRW) vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 211)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
- Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl I S.132), zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl I S. 1548)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW. S. 294)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 124 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2746), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 35 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl I S. 212)
- Verordnung über den sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Regionalplan/Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (LEP NRW) vom 11.07.2013 (GV.NRW. S. 425)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG) LG/LF, der Bekanntmachung vom 26.06.2007 (GV.NRW. S. 358), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV.NRW. S. 185)
- Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vom 23.09.1995 (GV.NRW. S. 1028), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.03.2015 (GV.NRW. S. 312)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 448 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung (LPG) LG7, der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV.NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.12.2015 (GV. NRW. S. 836)
- Landesstraßengesetz Nordrhein-Westfalen (LStrG) LG7, der Bekanntmachung vom 23.09.1995 (GV.NRW. S. 1028), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.05.2013 (GV.NRW. S. 133)
- Landesimissionsschutzgesetz (LImSchG) NW (LFoG) vom 24.04.1990 (GV.NRW. S. 546), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GV.NRW. S. 446)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S. 226), zuletzt geändert durch 1. ÄndG vom 16.07.2013 (GV.NRW. S. 486)
- Verordnung über die bauliche Nutzung und Abfallentsorgung (BauAbfallV) vom 12.07.1999 (BGBl I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 102 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutz-und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 101 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstiger Planungen (sog. Abstandserlass Nordrhein-Westfalen) vom 06.06.2007 (MBl.NW. 716. 930)
- Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie über die Anwendung von Bodenkennwerten, Bodenfunktionen und Bodenbewertung vom Vorhaben (Einzelvorhaben) vom 22.09.2008 (MBl.NW. S 978, 2011)
- Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung - SBauVO) vom 17.11.2009 (GV.NRW. S. 662), geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 24.11.2014 (GV. NRW. S. 847)
- Feuerungsverordnung (FeuVO) vom 11.03.2008 (GV.NRW. S. 338), geändert durch 1. ÄndVO vom 29.11.2012 (GV.NRW. S. 616)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 ( GV.NRW S. 666/GV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW. S. 496)
- Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV.NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1 der VO vom 05.11.2013 (GV.NRW. S. 741)
- Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) vom 21.10.1969 (GV.NW 1969, S. 712), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2015 (GV.NRW. S. 666)

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baubereiches anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

### GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster (Genehmigt und die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist.

Hennef, den

Stbd (zwei oder mehrere unterschiedliche Breiten der Planunterlagen sind zulässig, wenn sie ohne Lücke oder eines Abstandsmaßes aufeinander passen. Sie dürfen die als Festsetzungsmöglichkeiten übernahme in einer Linie zusammen.

Siegel — Der Bürgermeister

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan - Vorentwurf gem. § 13a Ü.Vm. § 3 (1) BauGB wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan - Vorentwurf wurde gem. § 13a Ü.Vm. § 3 (1) BauGB vom 27.01.14 bis 07.02.2014 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Hennef, den 27.09.2016

Siegel — Der Bürgermeister

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der zuständige Fachausschuss hat am 15.06.11 gem. § 13a Ü.Vm. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 29.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Hennef, den 27.09.2016

Siegel — Der Bürgermeister

### ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan - Vorentwurf gem. § 13a Ü.Vm. § 3 (1) BauGB wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan - Vorentwurf wurde gem. § 13a Ü.Vm. § 3 (1) BauGB vom ..... bis ..... erneut der Öffentlichkeit vorgestellt.

Hennef, den

Siegel — Der Bürgermeister

### BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Ü.Vm. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 24.01.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf gegeben.

Hennef, den 27.09.2016

Siegel — Der Bürgermeister

### ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Ü.Vm. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf gegeben.

Hennef, den

Siegel — Der Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13a Ü.Vm. § 3 (2) BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 04.01.2016 bis 12.02.2016 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 13a Ü.Vm. § 3 (2) BauGB am 25.12.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Ü.Vm. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hennef, den 27.09.2016

Siegel — Der Bürgermeister

### ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13a Ü.Vm. § 4 (3) BauGB mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 13a Ü.Vm. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Ü.Vm. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hennef, den

Siegel — Der Bürgermeister

### ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGNAHMEN

Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß Beschluss/ Satzung des zuständigen Fachausschusses vom ..... (§ 13a Ü.Vm. § 3 (3) BauGB).

Hennef, den

Siegel — Der Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hennef (Sieg) hat am 26.09.2016 den Bebauungsplan gem. § 13a Ü.Vm. § 10 (1) BauGB sowie § 7 GO NW als Satzung beschlossen.

Hennef, den 27.09.2016

Siegel — Der Bürgermeister

### AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des bekannten und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Hennef, den 28.09.2016

Siegel — Der Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 07.10.2016 gem. § 13a Ü.Vm. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hennef, den 11.10.2016

Siegel — Der Bürgermeister

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Hennef, den 12.10.2016

Siegel — I.A. Wilmer

# Hennef
DER BÜRGERMEISTER

## Bebauungsplan 01.63
## - Alte Ladestraße Nord -

RECHTSPLAN
gem. § 10 (1) BauGB

PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| Stand | 16.06.2016 | | |
| Maßstab | 1:500 | | |


**sgp** architekten + stadtplaner BDA
Justus-von-Liebig-Straße 22
53121 Bonn
info@sgp-architekten.de

architekten + stadtplaner bda
NAUMANN | HACHFELD | BAUER
Dr.-Ing. Detlef J. Naumann BDA
Dipl.-Ing. Friedr.-Ch. F. Hachfeld BDA
Dipl.-Ing. Wolfgang Bauer BDA
Tel. 0228 - 92 59 87-0
Fax. 0228 - 92 59 87-029
www.sgp-architekten.com