

STADT HENNEF (SIEG)

13. Änderung Bebauungsplan Nr. 01.1 Hennef (Sieg)- Ortskern „Bahnhofstraße / Lindenstraße“

Textliche Festsetzungen Rechtsplan

Stand: 10. Juni 2010

STADT HENNEF
– Amt für Stadtplanung und –
– entwicklung –

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Mischgebiet

Die gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

Ziffer 3: Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Ziffer 6: Gartenbaubetriebe,

Ziffer 7: Tankstellen und

Ziffer 8: Vergnügungsstätten

sind gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB i. V. mit §§ 16 und 18 BauNVO)

1.2.1 Die Höhen werden im Plan als Höchstmaß festgesetzt. Sie beziehen sich auf die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FFOK EG) und dürfen nicht überschritten werden.

Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der FFOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße, hier Bahnhofstraße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

1.2.2 Die maximale Höhe darf bei Satteldächern ausnahmsweise um bis zu 0,50 m durch den besonderen Dachaufbau bei Passivhäusern oder Solarenergieanlagen überschritten werden. Bei Flachdächern darf die maximale Höhe ausnahmsweise um 1,50 m überschritten werden.

1.2.3 Die Sockelhöhe FFOK EG darf bis zu 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Stellplätze, ggf. Tiefgarage sind gem. §9 (4) BauGB in Verbindung mit § 12 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie nur in den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen (ST, TG) zulässig.

1.3.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

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

Flächen mit Nutzungsbeschränkungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 (1) Nr.24, (6) BauGB)

- 1.4.1 Zum Schutz vor fluglärmbedingten Schallimmissionen gelten innerhalb des Geltungsbereichs die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III. (vergl. Tabelle in Ziff. 1.4.2 der textlichen Festsetzungen)
- 1.4.2 Zum Schutz vor verkehrsbedingten Schallimmissionen sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Gebäudefassaden erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnungen und Fassadengestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III (LPB III) der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfüllen. Im Baugenehmigungsverfahren kann der Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001).

Das resultierende Schalldämmmaß beträgt:

Lärm- pegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärm- pegel zur Tageszeit in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Woh- nungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsbe- trieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches*
		erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35

- 1.4.3 Im LPB IV sind Schlafräume zwingend mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

1.5 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- Die vorhandenen Straßenbäume (Ahorn) entlang der Lindenstraße mit ihren be-
pflanzten Baumscheiben sind zu erhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW)

2.1 Dächer

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer und Kunstschiefer in Schwarz – und Grautönen, wie sie in den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen:

Schwarzöne: 9004, 9005, 9011, 9017

Grautöne: 7016, 7021, 7024, 7026, 7043.

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich.

Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen, sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung der Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

2.2 Freiflächen

2.2.1 Die Baumscheiben der zu erhaltenden Ahornbäume sind ausreichend zu bemessen und zu bepflanzen. Bei der sonstigen Bepflanzung im Plangebiet sind die Arten der „Zusammenstellung geeigneter Gehölze“ der Stadt Hennef zugrunde zu legen.

2.2.2 Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, das sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können. Bei der Bepflanzung sind die Arten der „Zusammenstellung geeigneter Gehölze“ der Stadt Hennef zugrunde zu legen.

2.3 Werbeanlagen

2.3.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich der Gebäudefassade zulässig.

2.3.2. Sie sind an der Außenwand des Gebäudes nur bis zu einer Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig und dürfen wesentliche architektonische Gliederungsmerkmale oder Fassadenabschnitte nicht überschreiten.

2.3.4 Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht (bewegliche, laufende Lichtwerbung und Werbung mit Blinklicht) sind unzulässig.

2.3.5 An der Lindenstraße zugewandten Fassaden ist Lichtwerbung unzulässig.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist unverzüglich die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der Landschaftsverband (Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath), zu informieren. Der Boden ist in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSchG).

3.2 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.

3.3 Oberboden

Gemäß §202 des BauGB ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Veränderung oder Vergeudung zu schützen.“

3.4 Freianlagen

Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

3.5 Baumschutz

Bei den Baumaßnahmen im Straßenraum sind prinzipiell folgende Richtlinien zum Schutz von vorhandenen Straßenbäumen zu beachten:

- RAS-LP-4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 1999 (FGSV-Verlag)
- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“, 08/2002 (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin)

3.6 Fluglärm

Zum Lüftungsproblem bei schalltechnisch wirksamen Fenstern wird wegen des Fluglärms im gesamten Plangebiet empfohlen, zumindest an Schlafräumen mit nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) den Einbau entsprechender fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen vorzusehen (ab gelbe Farbkennzeichnung in den Lärmkarten der Schalltechnischen Untersuchung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.1 Hennef (Sieg) Ortskern „Bahnhofstr./Lindenstr.“ von Kramer Schalltechnik GmbH vom 02.11.2009).

3.7 Geräuschemissionen

Im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes sollten bei Bauvorhaben im Plangebiet folgende Punkte im konkreten Baugenehmigungsverfahren entsprechend abgesichert werden:

- **Tiefgarage**

Beim Bau einer Tiefgarage sollten die Seitenwände der Einfahrtsrampe hochabsorbierend ausgeführt werden. Die Tore der Tiefgarage müssen geräuscharm öffnen und schließen und Regenrinnen dürfen beim Überfahren kein impulsartiges Geräusch verursachen.

- **Lüftungs- und Klimateinrichtungen**

Der Aufstellungs-/Einbauort geräuschrelevanter Komponenten und die Geräteausführung von Lüftungs- und Klimaanlage sollte so gewählt werden, dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit gemäß Tabelle 4.2 (Schalltechnische Untersuchung zur 13. Änderung des Bebauungsplans Nr.01.1, Seite 21) an den jeweiligen Immissionsorten um 10 dB unterschritten werden.

- **Grenzbebauung**

Bei der Grenzbebauung an das bestehende Gebäude Bahnhofstraße 37 müssen die bauakustischen Festlegungen der DIN 4109 eingehalten werden (z. B. Ausführung und Wirksamkeit der Gebäudetrennfuge).

- **Wohnbebauung im Obergeschoss**

Zum Schutz der oberhalb der Büro/Geschäftsnutzung angeordneten Wohnungen müssen ebenfalls die bauakustischen Festlegungen der DIN 4109 eingehalten werden (z. B. Luft- und Trittschallschutz).

3.8 Kampfmittel

Die beantragte Fläche liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten.

Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen.

Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW- Rheinland, Außenstelle Kerpen, Heinrich-Hertz-Str. 12, 50170 Kerpen, Tel: 0211-4759755 oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Sollten zusätzlich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3.9 Bodenbehandlung (Abfallwirtschaft)

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstückes auffallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind von der Abfuhr dem Rhein -Sieg-Kreis Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben, oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

3.10 Bahnanlagen

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Hennef (Sieg), den 10. Juni 2010

Amt für Stadtplanung und – Entwicklung

ZUSAMMENSTELLUNG VON GEEIGNETEN GEHÖLZEN

Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef

1. Bäume:

a) Hohe Bäume:

Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)

b) Mittelhohe Bäume:

Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Salix alba (Silberweide)
Betula pendula (Sandbirke)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Mespilus germanica (Echte Mispel)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)

c) Obstgehölze:

Bäume:

Prunus avium (Süßkirsche)
Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)
Pyrus communis (Birne)
Malus domestica (Apfel)
Sorbus domestica (Speierling)
Juglans regia (Walnuß)

Sträucher:

Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)
Ribes nigrum (rote Johannisbeere)
Sambucus nigra (schwarzer Holunder)

2. Sträucher:

Corylus avellana (Hasel)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosus (Traubenholunder)
Frangula alnus (Faulbaum)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Sarcocodanthe scoparius (Besenginster)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix viminalis (Hanfweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix triandra (Mandelweide)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
Cornus mas (Gelber Hartriegel, Kornelkirsche)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)

3. Schnitthecken:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)
Taxus baccata (Eibe)

4. Für Hausbegrünung geeignete Pflanzen:

Clematis vitalba (Waldrebe)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Parthenocissus tricuspidata
(Dreilappiger Wilder Wein)
Parthenocissus quinquefolia
(Fünfblättriger Wilder Wein)
Hedera helix (Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Euonymus fortunei
(kriechender Spindelstrauch)
Rosa spinosa (Kletterrose)
Rubus hennrii (Kletterbrombeere)
Actinidia arguta (Strahlengriffel)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenweide)
Lonicera caprifolium (Wohlriechendes
Geißblatt)
Lonicera periclymenum (Wald-
Geißblatt)
Polygonum aubertii (Schlangen-
knöterich)
Wisteria sinensis (Glyzinie)

5. Alte, bewährte Obstsorten:

Apfel:

Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Rheinische Schafsnase
Roter Bellefleur
Goldparmäne
Rote Sternrenette
Blenheimer Goldrenette
Schöner aus Nordhausen
Luxemburger Renette
Jacob Lebel
Kaiser Wilhelm
Geheimrat Dr. Oldenburg
Roter Boskoop
Gewürzluikenapfel

Birnen:

Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Köstliche aus Charneux
Gute Luise

Sonstige:

Hauszwetschge
Ersinger Frühzwetschge
Wangenheims Frühzwetschge
Große Grüne Reneclode
Gr. Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche