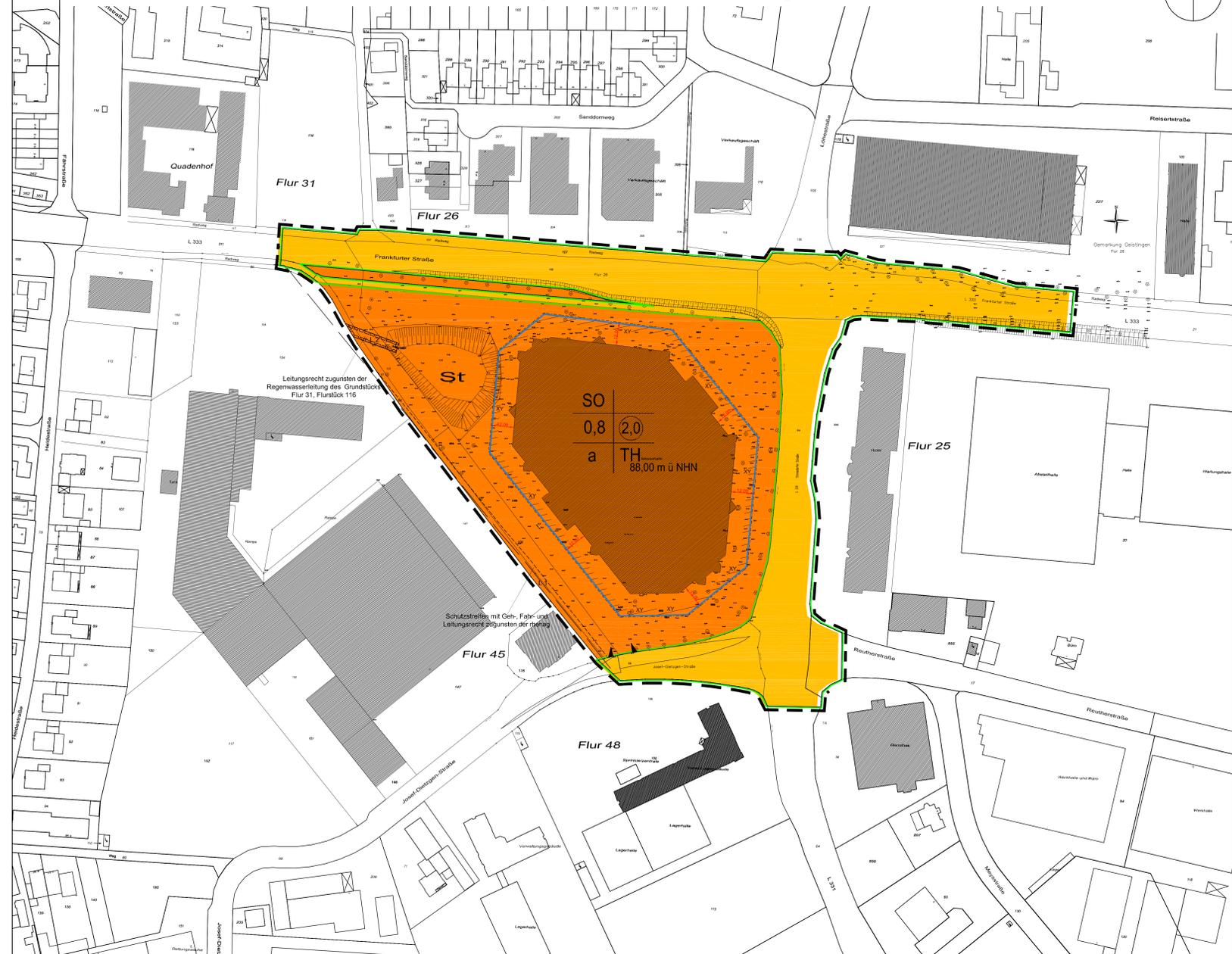


Stadt Hennef - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V01.18/2.2



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Im Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel - Einrichtungshaus" sind Einzelhandelseinrichtungen mit dem Kernsortiment
 - Wohmöbel (47.59.1 - WZ 2008)
 - Korbmöbel (aus 47.59.9 - WZ 2008)
 - Büromöbel (47.59.1 - WZ 2008)
 - elektrische Haushaltsgeräte, Großgeräte (47.54.0 - WZ 2008)
 - Gartenmöbel (aus 47.59.1 - WZ 2008)
 - Teppiche und Bodenbeläge (47.53.0 - WZ 2008)

mit insgesamt max. 31.000 m² Verkaufsfläche (VK) zulässig:

Die Gesamtfläche der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Randsortimente darf eine VK von 3.650 m² nicht überschreiten.

Zulässig sind gastronomische Einrichtungen, Kinderland sowie die für den Betrieb des Möbelhauses erforderlichen Nebeneinrichtungen, wie Sozialräume, Lager- und Büroflächen, etc.

Darüber hinaus zulässig ist ein Gastronomiebetrieb mit separaten Öffnungszeiten mit 1.500 m² Nutzfläche.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
 - In die Geschosflächenzahl sind Kellergeschosse nicht einzurechnen.
 - Die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet beträgt max. 88,00 m ü. NN. Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch untergeordnete technische Dachaufbauten, Aufzugsüberfahren und Treppenhäuser ist bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig, sofern die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 5 % der Gebäudegrundfläche beträgt.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Eine abweichende Bauweise mit Überschreitung der maximalen Gebäudelänge von 50 m ist zulässig. Hinsichtlich der Grenzabstände gilt die offene Bauweise.

Untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Grünflächen**
 - Innerhalb von Pflanzgebotflächen sind, soweit die Flächen von Sichtbereichen nicht betroffen sind, standortgerechte, heimische Sträucher und Bäume der Artenliste 1 und 2 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.
 - Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Bodendeckern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
 - Innerhalb der Stellplatzanlage ist je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen - Anpflanzqualität 18/20 cm StU.
 - Die im Bebauungsplan zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind in ihrer endgültigen Stellung flexibel, da sie auf die Lage der künftigen Stellplatzverweiterung und Verkehrsführung auf dem Grundstück abgestimmt werden müssen.
 - Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten.
- Artenliste 1**

Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Alnus glutinosa Schwarzerle
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
- Artenliste 2**

Comus sanguinea Roter Hartfregel
Corylus avellana Waldhasel
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Salix aurita Ohrweide
Salix caprea Salweide
Salix cinerea Grauweide

5. Niederschlagswasser

- Es ist zulässig, das Niederschlagswasser des außerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Grundstücks, Flur 31, Flurstückes 116 "Quadenhof", innerhalb des SO-Gebietes über Sickerschächte oder Rohrleitungen zu versickern oder über eine Hebananlage an die städtische Kanalisation anzuschließen.
- Ebenfalls zugelassen ist es, dem Grundwasserleiter das Niederschlagswasser von Dachflächen über geeignete Versickerungsanlagen zuzuführen.
- Das Niederschlagswasser der schwach belasteten Verkehrsflächen (PKW-Stellplätze und Fahrgassen) kann über wasserdurchlässige Beläge im SO-Gebiet vertikal versickert werden. Ebenfalls zugelassen ist es, dem Grundwasserleiter dieses Niederschlagswasser über Muldenrinnen o. ä. zuzuführen.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Passive Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau / Ausgabe Nov. 1989) zu treffen. Die Lärmpegelbereiche entsprechen den in der folgenden Übersicht zusammengestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches Schalldämm-Maß der Außenbauteile R _{w, res} in dB
Büroräume	Beispielwert 30

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrige Lärmpegel an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschoßebenen nachgewiesen werden.

7. Externe Ausgleichsmaßnahmen

- Gem. § 9 Abs. 1a BauGB werden für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Sondergebiet und durch die Verkehrsflächen im Plangebiet folgende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgesetzt.
- Maßnahme 1**
 Auf dem von der Stadt Hennef / Sieg bereitgestellten Grundstück der Gemarkung „Flur 31, Flurstück 116“ ist eine Fläche von _____ m² mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern als Ausgleich für den Eingriff im Sondergebiet zu bepflanzen.
- Maßnahme 2**
 Auf dem von der Stadt Hennef / Sieg bereitgestellten Grundstück der Gemarkung „Flur 31, Flurstück 116“ ist eine Fläche von _____ m² mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern als Ausgleich für den Eingriff in die öffentlichen Verkehrsflächen zu bepflanzen.

B. Hinweise

- Wasserschutzgebiet**
 Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 01.18/2.2 liegt in der Wasserschutzzone III Süd des Wasserschutzgebietes Hennefer Siegbogen.
- Satzung zum Schutze des Baumbestandes**
 Bei allen Arbeiten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Hennef (Sieg) vom 13.12.1978 in der Fassung der 2. Nachtragsatzung vom 17.12.2001 zu beachten.
- Bodenfunde**
 Bei Bau- und Erdarbeiten angefallene Funde von Gegenständen, die Anlass zu der Annahme geben, dass sie Kulturdenkmale sind, sind gem. § 15 des Denkmalschutzgesetzes NRW unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hennef anzuzeigen. Bei Bodenfinden besteht zudem ein befristetes Veränderungsverbot.
- Sichtflächen**
 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine bauliche Anlagen oder Nebenanlagen errichtet werden. Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtfelder sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Einsichtnahme Unterlagen**
 Die angeführten DIN-Normen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Gutachten können bei der Stadtverwaltung Hennef, Frankfurter Str. 97 eingesehen werden.
- Lagebezugssystem**
 Das Lagebezugssystem im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte nach ERTS89/UTM.
- Fluglärm**
 An Bauteile, deren Aufenthaltsräume oder Büros nach außen abschließen (Umfassungsbauweise), sind entsprechend der Lärmmissionen des Flugverkehrs passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vorzunehmen.

C. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Werbeanlagen dürfen die Attika bzw. die Traufe des zugehörigen Gebäudes um nicht mehr als 5,00 m überschreiten.
- Unabhängig von Gebäuden errichtete Werbeanlagen sind auf max. 6,00 m Höhe zu beschränken.

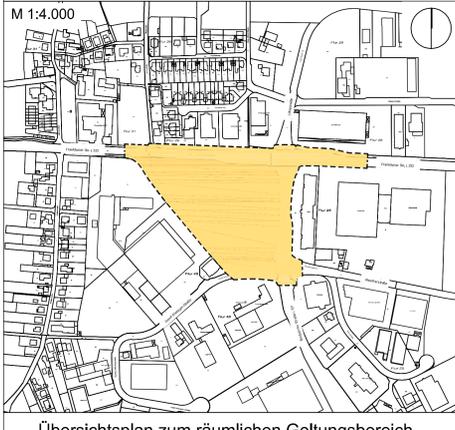
D. Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §1 bis 11 BauNVO)**
 - Sonstiges Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO), Zweckbestimmung: "großflächiger Einzelhandel - Einrichtungshaus"
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - 2,0 Geschosflächenzahl
 - TH 88,00 m ü NN maximale Traufhöhe in m ü NNH
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)**
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Neuregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Erhalt von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Schutzstreifen für Leitungsrechte bei schmalen Flächen
 - ST Stellplatzanlage in den Freianlagen
 - Ein- und Ausfahrtsbereich
 - Ein- und Ausfahrtsverbot
 - von Bebauung freizuhaltende Sichtfläche / Haltschweife (Übernahme aus dem Verkehrsgutachten)

Nachrichtliche Übernahmen & sonstige Übernahmen

- Gelastung, unterirdisch
- vorhandenes Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bestandshöhe
- bestehende Baumstandorte



Hennef
 DER BÜRGERMEISTER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V01.18/2.2

VORENTWURF
 gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 23.09.2010 gez. SG

Maßstab 1:1.000

Entwurfsbearbeitung:
PLANUNGSGRUPPE SKRIBBE-JANSEN GmbH
 GILDENSTRASSE 2s 48157 MÜNSTER

FAK: 0251-327100 TEL: 0251-14335-0 E-MAIL: SKRIBBE.JANSEN@PGS.DE

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2952)

Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (VBl. S. 220), zuletzt geändert durch 4. Änderung vom 27.09.2005 (GV/NRW. S. 816)

Gesetz zur Ausführung des BauGB in NRW vom 15.12.2005 (GV. NRW. S. 952)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2009 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 7V des Gesetzes vom 22.12.2009 (BGBl. I S. 2996)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)

Bauverfahren für die Land Nordrhein-Westfalen (BauV NW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 260), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 963, bei: 975)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.06.1987 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Art. Nr. 2V des Gesetzes vom 22.12.2009 (BGBl. I S. 2996)

Bundesverwaltungsverfahrensgesetz (BVerwVG) vom 25.03.2009 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Landeshaushaltsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2008 (GV. NRW. S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.05.2007 (GV. NRW. S. 206)

Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) in der Fassung vom 11.03.1989 (GV. NRW. S. 226) / 716, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.1997 (GV. NRW. S. 709)

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 übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigungswürdig ist.

Hennef, den
 Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am
 Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 1 (1) BauGB wurde am
 öffentlich bekanntgemacht.
 Die Vorstudie des anbahnenden Bebauungsplans wurde gem. § 1 (1) BauGB vom
 der Öffentlichkeit vorgelegt.

Hennef, den
 Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der festgesetzten Festsetzungen hat gem. § 3 (1) BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom
 öffentlich ausgelegt.
 Ort und Dauer der Auslegung wurde gem. § 3 (2) BauGB am
 öffentlich bekanntgemacht.
 Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom
 gegeben.

Hennef, den
 Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hennef (Sieg) hat am
 mit der Begründung, dass die Vorstudie des Bebauungsplans gem. § 1 (1) BauGB vom
 § 70 GG NW als Satzung beschlossen.

Hennef, den
 Der Bürgermeister

PROKURATIONEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am gem. § 15 (3) BauGB öffentlich bekanntgemacht.
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

Hennef, den
 Der Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der zuständige Fachausschuss hat am gem. § 2 (1) BauGB die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
 Dieser Beschluss wurde am
 öffentlich bekanntgemacht.

Hennef, den
 Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom
 zur Stellungnahme zum Vorstudie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegeben.

Hennef, den
 Der Bürgermeister

ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGNAHMEN

Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gem. Beschlussfassung des zuständigen Fachausschusses vom
 (§ 3 (2) BauGB)

Hennef, den
 Der Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Inhalt des Ratssitzungsprotokolls des genehmigten Vorhabenbeschlusses wurde am
 (§ 3 (2) BauGB)

Hennef, den
 Der Bürgermeister

Dieser Plan ist der Urkundeplan.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundeplan und den darauf verzeichneten Vermerk überein.

Hennef, den
 I.A. C. Wilmmer