

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel - Einrichtungshaus" sind Einzelhandelseinrichtungen mit dem Kernsortiment

- Wohnmöbel (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.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0.9 überschritten werden.

2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet beträgt max. 88,00 m ü. NHN. Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch untergeordnete technische Dachaufbauten, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser ist bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig, sofern die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 5 % der Gebäudegrundfläche beträgt.

2.3 In die Geschoßflächenzahl sind Kellergeschosse nicht einzurechnen.

3. 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.

4. Grünflächen

- 4.1 Innerhalb von Pflanzgebotsflächen sind, soweit die Flächen von Sichtbereichen nicht betroffen sind, standortgerechte, heimische Sträucher und Bäume der Artenliste 1 und 2 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 4.2 Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Bodendeckern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
- 4.3 Innerhalb der Stellplatzanlage ist je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen - Anpflanzqualität 18/20 cm StU.
- 4.4 Die im Bebauungsplan zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind in ihrer endgültigen Stellung flexibel, da sie auf die Lage der künftigen Stellplatz-erweiterung und Verkehrsführung auf dem Grundstück abgestimmt werden müssen.
- 4.5 Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten.

4.6 Artenliste 1

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

4.7 Artenliste 2

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Waldhasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide

5. Niederschlagswasser

- 5.1 Es ist zulässig, das Niederschlagswasser des außerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Grundstückes, Flur 31, Flurstückes 116 "Quadenhof", innerhalb des SO-Gebietes über Sickerschächte oder Rohrrigolen zu versickern oder über eine Hebeanlage an die städtische Kanalisation anzuschließen.

- 5.2 Ebenfalls zugelassen ist es, dem Grundwasserleiter das Niederschlagswasser von Dachflächen über geeignete Versickerungsanlagen zuzuführen.
- 5.3 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 Muldenrigolen 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
Beispielwert XY	Büroräume Beispielwert 30

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere 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 _____, Flurstück _____ 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 _____, Flurstück _____ 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. Nachtragssatzung vom 17.12.2001 zu beachten.

Bodenfunde

Bei Bau- und Erdarbeiten angetroffene 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 Bodenfunden 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 Gegenständen 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 Bauteilen, deren Aufenthaltsräume oder Büros nach Außen abschließen (Umfassungsbauteile), sind entsprechend der Lärmimmissionen 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

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

D. Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §1 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiete
(§ 11 Abs. 3 BauNVO), Zweckbestimmung: "großflächiger Einzelhandel -
Einrichtungshaus"

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

0,8

Grundflächenzahl

2,0

Geschoßflächenzahl

TH

88,00 müNN

maximale Traufhöhe in m ü NN

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)

a

abweichende Bauweise

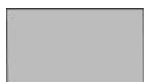


Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

5. 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

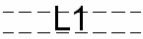
6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



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



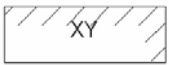
Ein- und Ausfahrtsbereich



Ein- und Ausfahrtsverbot

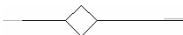


von Bebauung freizuhaltende Sichtfläche / Haltsichtweite
(Übernahme aus dem Verkehrsgutachten)

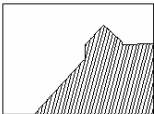


Lärmpegelbereiche erforderliches bewertetes
Schalldämmmaß der Außenseite

Nachrichtliche Übernahmen & sonstige Übernahmen



Gasleitung, unterirdisch



Vorhandenes Gebäude



Flurstücksgrenze

104

Flurstücksnummer

66,30

Bestandshöhe



Bestehende Baumstandorte