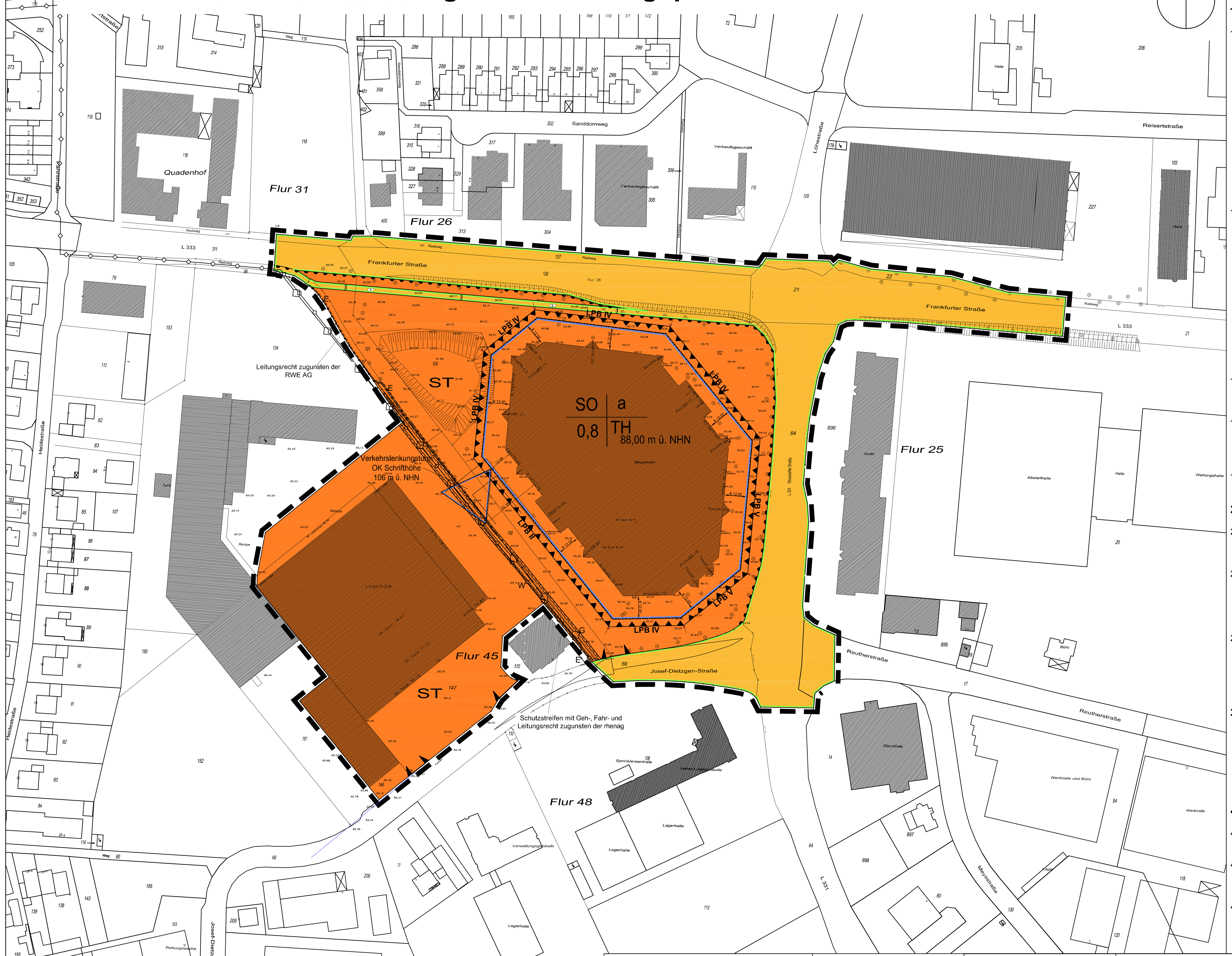
Stadt Hennef - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V01.18/2.2 - Möbelmarkt -



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

- Wohnmöbel (52.44.1 - WZ 2003)
- Korbwaren und Möbel (52.44.6 - WZ 2003)
- Büromöbel (aus 52.49.9 - WZ 2003)
- elektrische Haushaltsgeräte, Großgeräte (aus 52.45.1 - WZ 2003)
- Gartenmöbel (aus 52.44.1 - WZ 2003)
- Teppiche und Bodenbeläge (aus 52.48.1 - WZ 2003)
- Lampen, Leuchten (52.44.2 - WZ 2003)
- Bettwaren (aus 52.41.1 - WZ 2003)

mit insgesamt max. 28.500 m² Verkaufsfläche (VK) zulässig. Die in den Klammern aufgeführte Ziffer ist die jeweilige Wirtschaftszweigklassifikation nach der statistischen Systematik der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (WZ 2003), die eine Zuordnung der wirtschaftlichen Tätigkeit erlaubt.

1.2 Zusätzlich sind zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Die Gesamtfläche der zentrenrelevanten Randsortimente darf insgesamt eine VK von 2.500 m² nicht überschreiten. Folgende Sortimente sind zulässig:

- Bilder und Rahmen (aus 52.48.2 - WZ 2003) max. 400 m²
- Glas, Porzellan, Keramik (52.44.4 - WZ 2003) max. 800 m²
- Haushaltsgegenstände (52.44.3- WZ 2003) max. 800 m²
- Sonstige Boutiquewaren (aus 52.12.2 - WZ 2003) max. 250 m²
- Elektrokleingeräte (aus 52.45.1 - WZ 2003) max. 50 m²
- Sonstige Nebensortimente (52.12.2 - WZ 2003) max. 50 m²
- Haus- und Heimtextilien max. 1.050 m²
  davon: Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoffe, Vorhänge, dekorative Decken; 52.44.7 - WZ 2003) max. 800 m²
  davon: Haustextilien (Haus- und Tischwäsche; 52.41.1 - WZ 2003) max. 800 m²

1.3 Ausnahmsweise zulässig ist auf max. 800 m² VK die zeitlich beschränkte Nutzung der unter Ziffer 1.1 aufgeführten VK für Gartenmöbel als Weihnachtsmarkt in der Zeit von 15.10. bis zum 15.01. für die saisonalen Nebensortimente.

1.4 Zulässig sind gastronomische Einrichtungen (max. 300 m²) und ein Kinderland mit max. 1.000 m² im Zusammenhang mit großflächigem Einzelhandel. Darüber hinaus sind die für den Betrieb des Möbelhauses erforderlichen Nebeneinrichtungen, wie Sozialräume, Lager- und Büroflächen, etc. zulässig.

1.5 Darüber hinaus zulässig ist ein Gastronomiebetrieb mit separaten Öffnungszeiten mit 1.500 m² Gastraumfläche.

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 Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Verkehrslenkungsturm ist eine Höhe der baulichen Anlage von 106,00 m ü. NHN, Oberkante (OK) Schrifthöhe, für diese Nutzung zulässig. Dies entspricht einer Schrifthöhe des Turms von 40,40 m über Geländeniveau. Es dürfen nur hinterleuchtbare, starre Firmenlogos verwendet werden. Die Installation weiterer Hinweistafeln am Verkehrslenkungsturm oder die Ver- wendung bewegter Bilder ist unzulässig.

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 Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Bodendeckern oder als zweischürige Mahdflächen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

4.2 Innerhalb der Stellplatzanlage ist je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen - Anpflanzqualität 18/20 cm StU.

4.3 Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargetellten Bäume sind in ihrer endgültigen Stellung flexibel, da sie auf die Lage der künftigen Stellplatzerweiterung und Verkehrsführung auf dem Grundstück abgestimmt werden müssen.

4.4 **Artenliste 1**

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

4.5 **Artenliste 2**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide

5. Niederschlagswasser

5.1 Es ist zulässig, das Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren Wegeflächen des außerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Grundstückes, Flur 31, Flurstückes 116 "Quadenhof", innerhalb des SO-Gebietes über Rohrrigolen zu versickern oder über eine Hebeanlage an die städtische Kanalisation anzuschließen. Das Niederschlagswasser befahrbarer Flächen dieses Grundstücks ist über die belebte Bodenzone ggf. in Kombination über Rohrrigolen zu versickern oder an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

5.2 Ebenfalls zugelassen ist es, dem Grundwasserleiter das Niederschlagswasser von Dachflächen (mit Ausnahme von Metalldacheindeckungen) über geeignete Versickerungsanlagen zuzuführen - nach Genehmigung durch die zuständigen Behörden.

5.3 Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist der öffentlichen Kanalisation oder dem Vorfluter zuzuführen.

5.4 Das Niederschlagswasser von Stellplätzen im Sondergebiet, die über die bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl hinaus für Aktionstage vorgehalten werden, kann auch über die belebte Bodenzone (Versickerungsmulden, Schotterrasen) abgeführt werden.

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

6.1 Für Teilbereiche des Bebauungsplanes werden Lärmschutzpegel festgesetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Lärmimmissionen 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 jeweiligen Lärmpegelbereiches (römische Ziffern) der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001 Beiblatt 1/A2 Ausgabe 02/2010 erfüllen.

6.2 Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche II, 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 zur Tageszeit in dB(A)	erf. Schalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,\,res}$ in dB Büroräume*
II	56 - 60	30
IV	66 - 70	35
V	71 - 75	40

* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

Ausnahmen von den Festsetzungen sind im Einzelfall bei Nachweis der tatsächlichen geringeren Anforderungen an die jeweiligen Bauteile möglich.

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 den von der Stadt Hennef / Sieg bereitgestellten Grundstücken der Gemarkung Geistingen, Flur 51, Flurstücke 174 u. 175 ist anteilig eine Fläche von 3.965 m² weitgehend freizustellen - bis auf die vorhandenen Obstgehölze -, durch Fräsen das Bodengefüge tiefgründig zu lockern, mit Wieseneinsaat zu versehen und eine regelmäßige Mahd (zweimal pro Jahr, Frühjahr und Spätsommer) durchzuführen. Das Schnittgut muss abtransportiert werden.

Maßnahme 2
Auf den von der Stadt Hennef / Sieg bereitgestellten Grundstücken der Gemarkung Geistingen, Flur 51, Flurstücke 174 u. 175 ist anteilig eine Fläche von 757 m² weitgehend freizustellen - bis auf die vorhandenen Obstgehölze -, durch Fräsen das Bodengefüge tiefgründig zu lockern, mit Wieseneinsaat zu versehen und eine regelmäßige Mahd (zweimal pro Jahr, Frühjahr und Spätsommer) durchzuführen. Das Schnittgut muss abtransportiert werden.

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 (DSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hennef anzuzeigen. Bei Bodenfunden besteht gem. § 16 DSchG zudem ein befristetes Veränderungsverbot.

Sichtflächen

Innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfeldes 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 ETRS89/UTM.

Fluglärm

Bedingt durch die in der Nähe über diesem Gebiet verlaufenden An- und Abflugrouten des Flughafen Köln - Bonn muss entsprechend dem Nutzungsgrad der Flugrouten sowohl am Tag als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch baulich vorzunehmende "passive Schallschutzmaßnahmen" (z.B. Schalldämmung von Dächern, Rollladenkästen sowie Einbau von Schallschutzfenster) vermindern.

Kampfmittel

Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist das Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland, Außenstelle Köln zu benachrichtigen.

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.

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 bis 11 BauNVO)

SO — 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

TH 88,00 m ü.NHN — maximale Traufhöhe in m ü. NHN

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

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Leitungsrecht bei schmalen Flächen

ST — Stellplatzanlage in den Freianlagen

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

LPB V | LPB IV — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)

Ein- und Ausfahrtsbereich

Ein- und Ausfahrtsverbot

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

6. Nachrichtliche Übernahmen & sonstige Übernahmen

unterirdische Hauptversorgungsleitung: G - Gas

unterirdische Hauptversorgungsleitung: W - Wasser

unterirdische Hauptversorgungsleitung: E - Elektro-Versorgungsleitung

vorhandenes Gebäude

Böschung, Bestand

Flurstücksgrenze

104 — Flurstücksnummer

65.59 — Bestandshöhe

bestehende Baumstandorte

V — Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg

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. 2585)

Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GVBl. S. 220), zuletzt geändert durch 4. Änd. Verordnung vom 27.09.2005 (GV.NRW. S. 818)

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 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 7V des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S .466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12. 2009 (GV NRW, S. 863, ber. 975)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Art. 9 Nr. 2V des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetze vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 19.06.2007 (GV.NRW. S. 226)

Denkmalschutzgesetz NRW (SchG) in der Fassung vom 11.03.1980 (GV NRW, S. 226 / 716), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.1997 (GV NRW, S. 708)

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

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster übereinstimmt und die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

.................., den ....

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am .... Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 3 (1) BauGB wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (1) BauGB vom .... bis .... der Öffentlichkeit vorgestellt.

Hennef, den ....

.... Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Textlichen Festsetzungen hat gem. § 3 (2) BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurde gem. § 3 (2) BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom .... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Hennef, den

.... Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Hennef, den ....

.... Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am .... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Hennef, den ....

.... Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ....Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlichen vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekundet.

Hennef, den ....

.... Der Bürgermeister

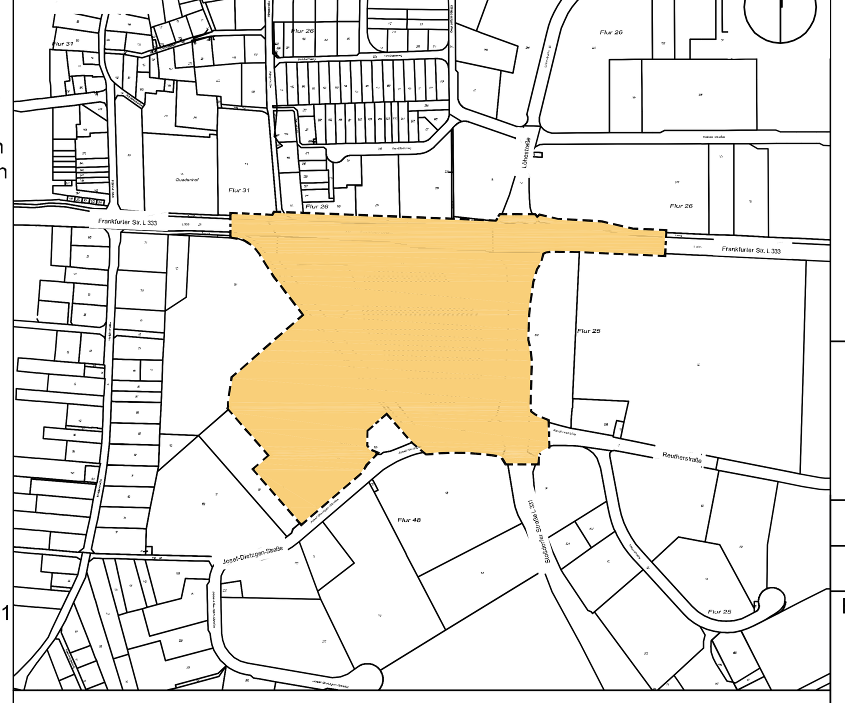
Dieser Plan ist der Urkundsplan.

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

Hennef, den ....

i.A. ....
G.Wittmer

M 1:4.000



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) Nr. V01.18/2.2 - Möbelmarkt -

ENTWURF
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bestandteile des VBPs
- **Plan- und Textteil**
- Begründung
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag

Stand: 03.12.2010 — gez. SG

Maßstab 1:1.000

Entwurfsbearbeitung:
PLANUNGSGRUPPE SKRIBBE-JANSEN GmbH
GILDENSTRASSE 2s 48157 MÜNSTER
FAX: 0251-327100 TEL: 0251-14335-0 E-MAIL: SKRIBBE.JANSEN@PGSJ.DE