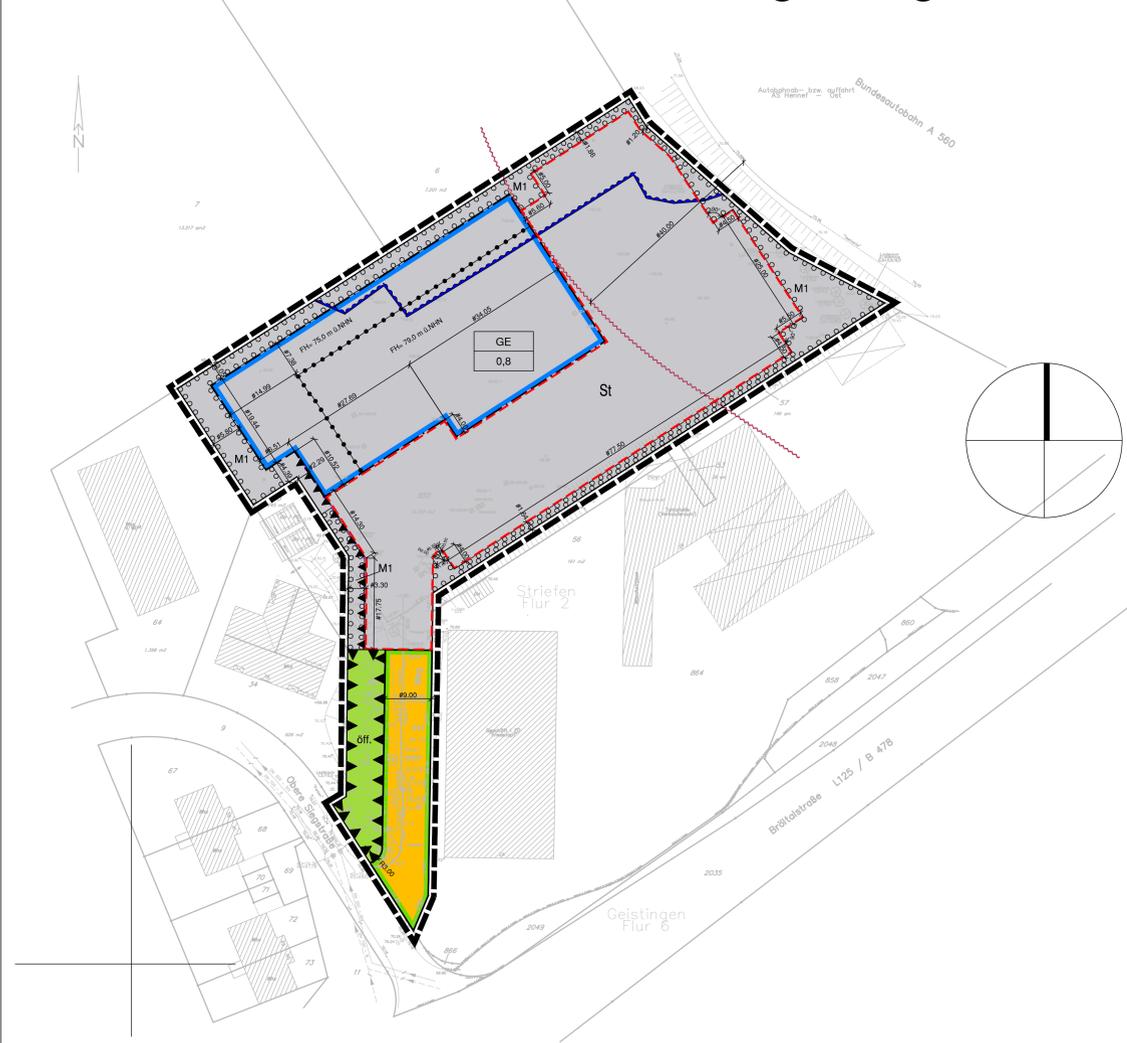


Stadt Hennef

11. Änderung

Bebauungsplan Nr. 01.26

Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung



Planungsrechtliche Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB**
 - Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO**

(1) Allgemeinen zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke

(2) Unzulässig sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten der Hennefer Liste (siehe B-Anlage zu den Textl. Festsetzung, Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente („Hennefer Liste“) gemäß Entwurf des Einzelhandelskonzeptes Juni 2011)

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 9 Abs. 3 BauNVO: Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

(4) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 9 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO:

 - Vergnügungsstätten
 - Emissionskontingente Lex pro m² nach § 1 Abs. 4 BauNVO**

Zulässig sind in der GE-Fläche des Plangebiets Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) nach DIN 45691	
Täglich	Nachts
56	41

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungswert L der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionshörschichtwert (I_h) um 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionshörschichtwert (I_h) der TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nm. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 „Geräuschkontingenz“, Ausgabe Dezember 2008, DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Abschnitt 5, Bei „seltenen Ereignissen“ im Sinne der TA Lärm Nr. 7.2 gelten die nach TA Lärm (Siehe die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 20. August 1998, GMBI, Nr. 20, S. 503-515) Nr. 6.3 angegebenen Immissionshörschichtwerte für „seltenere Ereignisse“.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO I.V.M. § 9 ABS. 3 BAUGB**
- GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BAUNVO)**

Innere des Plangebietes ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB um 0,1 ist zulässig.
- HÖHENLAGE UND HÖHE DER GEBÄUDE GEM. § 9 ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO**

Im Plan wird die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die Firsthöhe ist durch den höchsten Punkt des Gebäudes über dem Bezugspunkt definiert. Die Bezugshöhe ist NNH, Normalhöhennull. Die Überschreitung der im Plan eingetragenen höchsten Firsthöhen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zugelassen werden (z.B. Antennen, Aufzüge (Technikaufbauten), Schornsteine).
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO**
- BAUGRENZEN (§ 23 BAUNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.
- NEBENANLAGEN GEM. § 14 BAUNVO**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB festgesetzten Flächen zur Errichtung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.
- STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNVO**

Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB**
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzkonstruktion)**

Innere der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens 4 m hohe und 32 m lange Schallschutzwand zu errichten.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 A UND B BAUGB**
- Pflanzenmaßnahme (M 1)**

Innere der „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine Pflanzung mit einheimischen Sträuchern aus folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Weißdorn Hasel Pfaffenhütchen Liguster Söhle Waldrose Rote Heckenkirsche Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball	Crataegus monogyna Corylus avellana Eunonymus europaeus Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa canina Rosa carolina Lonicera xylosteum Sambucus nigra Viburnum opulus
Pflanzqualität: 2-3 x verpflanzt, 80-100 cm, ohne Ballen	
Der Pflanzbestand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 x 1,5 Meter. Pro Sträucher ist ein Einzelbaum aus folgender Liste einzubringen:	
Eberesche Feld-Ahorn Mehlbeere Kleinblütige Winter-Linde Baum-Hasel	Sorbus aucuparia Acer campestre Sorbus aria Tilia cordata 'Rancho' Corylus colurna
Pflanzqualität: Stammumfang: 16 – 18 cm, zu sichern mit Dreibeck und Kokosstrick.	

- Stellplatzbegrenzung**

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 10 Stellplätze ein Laubbauhochstamm gem. nachfolgender Liste zu pflanzen.

Pflanzliste:

 - Eberesche Sorbus aucuparia
 - Feld-Ahorn Acer campestre
 - Mehlbeere Sorbus aria
 - Kleinblütige Winter-Linde Tilia cordata 'Rancho'
 - Baum-Hasel Corylus colurna

Pflanzqualität: Stammumfang: 16 – 18 cm, zu sichern mit Dreibeck und Kokosstrick.

B. ANLAGE ZU DEN TEXTL. FESTSETZUNGEN:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente („Hennefer Liste“) (gem. Entwurf Einzelhandelskonzept, Juni 2011)

Sortimentsliste		nah-versorgungs-relevant	zentren-relevant	nicht-zentren-relevant
Nahrungs- und Genussmittel		x		
Obst, Gemüse und Kartoffeln		x		
Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild		x		
Fisch, Meeresfrüchte und Fischereierzeugnisse		x		
Brot- und Süßwaren		x		
Wein, Sekt, Sektwaren		x		
Getränkewaren („Getränkemarkt“)			x	
Tabakwaren			x	
Reformwaren, Naturkost		x		
Gesundheit und Körperpflege				
Apotheken			x	
Medizinische und orthopädische Artikel			x	
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel)		x		
Drogerieartikel		x		
Bekleidung				
Haarhilfsmittel		x		
Kurzwaren, Schneiderebedarf, Handarbeiten, Meteware für Bekleidung		x		
Wäsche		x		
Bekleidung ohne ausgefallenen Schmuckpunkt		x		
Herenbekleidung und Bekleidungszubehör		x		
Damenbekleidung und Bekleidungsbedarf		x		
Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungsbedarf		x		
Kutschwaren		x		
Schuhe, Lederwaren				
Schuhe		x		
Leder- und Taschenwaren		x		
Möbel, Hausrat				
Wohnmöbel		x		
Büromöbel		x		
Lampen, Leuchten		x		
Haarhilfsmittel		x		
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren		x		
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren		x		
Haarhilfsmittel		x		
Tapeten		x		
Matratzen, Latzenore		x		
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik				
Elektronische Haushaltsgeräte und elektrotechn. Erzeugnisse (außer Elektrogeräte)		x		
Elektrogeräte („Weiße Ware“)			x	
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör			x	
Metallwaren, Antriebsmittel, Bau- und Heimwerkerverb.				
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren		x		
Anstrichmittel		x		
Bau- und Heimwerkerverb.		x		
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroartikel				
Schreib- und Papierenwaren, Schul- und Büroartikel		x		
Bücher und Fachzeitschriften		x		
Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		x		
Tapeten, Bodenbeläge, Kunstgegenstände, Spielmarken, Wänsen, Geschenkartikel, Uhren, Schmuck und Spielwaren				
Tapeten und Bodenbeläge		x		
Bau-, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Spielmarken, Münzen und Geschenkartikel		x		
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck		x		
Spielwaren		x		
Blumen, Garten, Zoo				
Schnittblumen, Zimmerpflanzen, Trockenblumen		x		
Gartenpflanzen, Saatgut, Düngemittel, Pflanzenschutz		x		
Gartengeräte, Gartenbedarf		x		
Zoologischer Bedarf, Tierfutter, lebende Tiere		x		

Branchen	Sortimente	nah-versorgungs-relevant	zentren-relevant	nicht-zentren-relevant
Optik, Foto				
Augenoptiker			x	
Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)			x	
EDV, Telekommunikation				
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software			x	
Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone			x	
Fahrräder, Mofas				
Mofas, Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör				x
Sport- und Campingartikel				
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleinerte			x	
Sportgeräte			x	
Campingartikel			x	
Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgütern (in Verkaufsräumen)				
Antiquitäten und antike Teppiche			x	
Antiquariate			x	
Kfz-Zubehör, Kfz-Zubehör				
Kfz-Zubehör, Gebrauchswagen				x

Warengruppen nach: Statistik der Wirtschaftswesen, Statist. Bundesamt Wiesbaden 2003
LEHS NRW 2007
Eigene Modifikationen

C. Hinweise:

- Bau- und Bodendenkmäler gem. Landesdenkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultu- und / oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelwände, aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hennef (Sieg) als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler, Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 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 Monate in Besitz zu nehmen (§§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
- Einbau von Recyclingstoffen**

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
- 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.
- Entsorgung von Bodenmaterial**

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutttaugliches 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 Einbustelle vorzulegen.

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 Einbustelle vorzulegen.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (§ 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Im Rahmen der Baumaßnahmen ist aus Vorsorgegründen die im Planbereich festgesetzte Aromatenbelastung unter gütlicher Begleitung auszukoffen und entsprechend zu entsorgen (siehe Erläuterungsbericht zu dem Baugrund- und altlastentechnischen Untersuchungen auf dem Grundstück des Bauhofes der Stadt Hennef von Dr. Tilman & Partner GmbH (Bergheim, Mai 2011).

Gebenenfalls 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.
- Einschichtungsunterlagen**

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

53773 Hennef, den 08.09.2011

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB
GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO

Nutzungsschablone	Zuordnung des Teilbereichs
GE	Art der baulichen Nutzung
0,8	Grundflächenzahl

FH= 79,0 m ü.NHN max. zulässige Firsthöhe über Normalhöhe Null

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr. 2 BauGB und §§52 und 23 BauNVO

Verkehrsflächen
§9 (1) Nr. 11 BauGB

Grünflächen
§9 (1) Nr. 15 BauGB

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§9 (1) Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen
§9 (1) Nr. 21 und § 9 (7) BauGB und §16 (5) BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 (6) BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2008 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (BGBl. I S. 220), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- das Gesetz über die Ausführung des BauGB in NRW (BauGB-AG NRW) vom 24.03.2009 (GV. NRW. S. 180)
- das Gesetz über die Umweltschutzbehörden (UUVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1554)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1960 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Bauregung für das Land Nordrhein-Westfalen (BaUd NRW) vom 07.03.2001 (GV.NRW. S. 295), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV.NRW. S. 272)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planrechts (Planrechtsausarbeitung 1990 - Planr 90) vom 15.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 26), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baumordnungsgesetz (BOG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2886), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2885)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 28.07.2009 (BGBl. I S. 2843), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1890)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 29.07.2009 (GV.NRW. S. 466), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV.NRW. S. 195)

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

GEOMETRISCHE EINDeutigkeit

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Lageplan übereinstimmt

Hennef, den den

Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB wurde am bis der Öffentlichkeit vorgestellt.

Hennef, den

Der Bürgermeister

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB wurde am bis der Öffentlichkeit vorgestellt.

Hennef, den

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Teilplan-Festsetzungen hat gem. § 3 (2) BauGB mit der Begründung und den nach Einreichung der Gemeinde wesentlich, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde gem. § 3 (2) BauGB am öffentlich bekanntgemacht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme 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

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Hennef, den

Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hennef, den

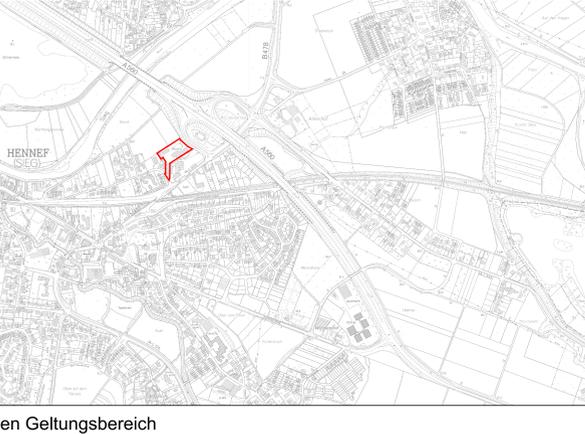
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist der Umkundplan.

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

Hennef, den

Der Bürgermeister



11. Änderung

Bebauungsplan Nr. 01.26

Frankfurter Str. / Bröltalstraße / Kl. Umgehung

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

Anlage 1: Begründung

Stand: 08.09.2011

Maßstab 1:500

Entwurfsbearbeitung:

Planungsgruppe MWM
Städtebau Verkehrsplanung Tiefbau

Baueinsteiger Dipl.-Ingenieur Stadtplaner/Architekten
Auf der Höhe 128 - 52068 Aachen - Tel. 0241/93986-0
e-mail: info@pwm.de - www.planungsgruppe-mwm.de