STADT HENNEF (Sieg)- Bebauungsplan Nr. 01.3 - Ladestraße/ Bahnhofsumfeld - 1. Änderung

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

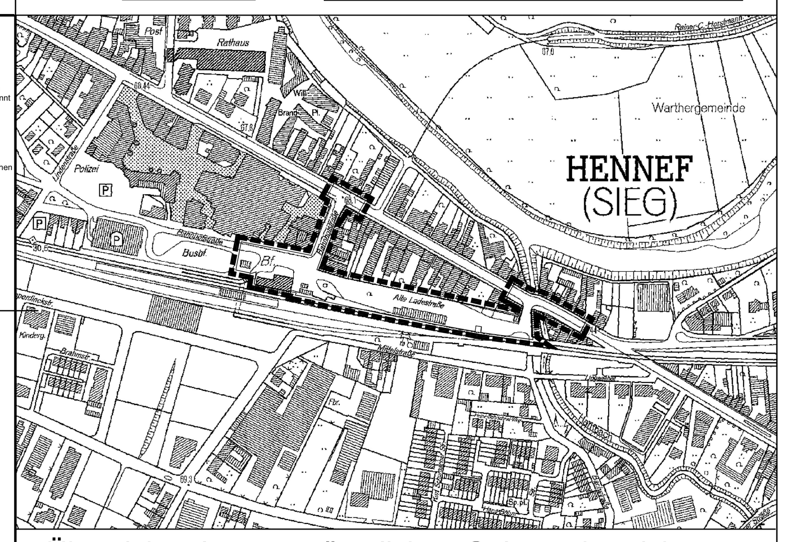
1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
   - MK 1.1 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
   - SO 1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - 1,0 2.1 Grundflächenzahl
   - 3,0 2.2 Geschossflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - o 3.1 Offene Bauweise
   - g 3.2 Geschlossene Bauweise
   - 3.3 Baugrenze
   - 3.4 Baulinie
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
   - 4.1 Strassenverkehrsflächen
   - 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - 4.3 Strassenbegrenzungslinie
   - V 4.4 Verkehrsberuhigter Bereich
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1, Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
   - 5.1 Zweckbestimmung Elektrizität
   - 5.2 Zweckbestimmung Abwasser
6. Anpflanzung von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
   - 6.1 Anpflanzung von Bäumen
7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)
   - D 7.1 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)
   - D 7.2 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)
8. Sonstige Planzeichen
   - 8.1 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
   - 8.2 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
     Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
   - 8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
   - 8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
   - FD 8.5 Dachform: Flachdach
   - FH 8.6 Firsthöhe
   - GH 8.7 Gebäudehöhe
   - 5 8.8 Ordnungszahl für gebietsbezogene textliche Festsetzungen
   - 8.9 Flächen mit noch gewidmeten Bahnanlagen
   - 8.10 Umgrenzung von Flächen mit aufschiebend bedingten Nutzungen (§9 Abs. 2 BauGB)

Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)

SO Einkaufszentrum	
1,0	BMZ oder GFZ
g	FD
GH über FFOK EG	

Zuordnung des Teilbereichs

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
maximale Gebäudehöhe mit Bezug zu textl. Festsetzungen	



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich
Maßstab 1:5000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Kerngebiete gem. § 7 Bau NVO

1.1.1 Zulässig sind die gem. § 7 (2) BauNVO in Kerngebieten (MK) allgemein zulässigen Nutzungen:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

1.1.2 Gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig sind die in Kerngebieten (MK) allgemein zulässigen Nutzungen:
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Vergnügungsstätten

1.1.3 Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sind die in Kerngebieten (MK) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Tankstellen
- Wohnungen

1.2 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 1 Bau NVO

1.2.1 Für das sonstige Sondergebiet SO 1 wird gem. § 11 (2) BauNVO die Zweckbestimmung „Geschäfts- und Dienstleistungszentrum" festgesetzt.

1.2.2 Gemäß § 11 Abs. 2 Bau NVO wird festgesetzt, dass im Sondergebiet SO 1 nur folgende Nutzungen zulässig sind
– Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich den nachstehend aufgeführten Sortimenten und Verkaufsflächenbegrenzungen
– Dienstleistungsbetriebe
– Hotelbetriebe
– Gastronomiebetriebe
– Büros
– Arztpraxen

1.2.3 Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche (VKF) von 4.100 qm werden die Verkaufsflächen für einzelne Einzelhandelsbetriebe und Sortimente (entsprechend den Branchen der „Hennefer Liste", siehe 1.2.4) wie folgt begrenzt:

– Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, Optik (außer Augenoptik), EDV, Telekommunikation	max.	2.100 qm VKF
– Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel:	max.	800 qm VKF
– Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Gesundheit und Körperpflege:	max.	700 qm VKF
– Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Bekleidung, Textilien:	max.	750 qm VKF
– Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Schuhe / Lederwaren:	max.	750 qm VKF
– Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen Kernsortimenten aus den jeweiligen Branchen der Hennefer Liste	max.	800 qm VKF

Für die Einzelhandelsbetriebe mit den vorab aufgeführten Kernsortimenten wird festgesetzt, dass sonstige Sortimente jeweils nur im Umfang branchenüblicher Randsortimente zur Abrundung der jeweiligen
Kernsortimente angeboten werden dürfen.

– Kauf- oder Warenhaus ohne ausgeprägten Sortimentsschwerpunkt max. 1.500 qm VKF

1.2.4 Für die Definition der Sortimente gilt die nachfolgend aufgeführte „Hennefer Liste"

Branchen	Sortimente	nahver-sorgungs-relevant	Zentren-relevant	Nicht zentren-relevant
Nahrungs- und Genussmittel		x		
	Obst, Gemüse und Kartoffeln	x		
	Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild	x		
	Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse	x		
	Back- und Süßwaren	x		
	Wein, Sekt, Spirituosen	x		
	Getränkehandel („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, Textilien				
	Haushaltstextilien		x	
	Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung/Wäsche		x	
	Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt		x	
	Herrenbekleidung und Bekleidungszubehör		x	
	Damenbekleidung und Bekleidungszubehör		x	
	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör		x	
	Kürschnerwaren		x	
Schuhe, Lederwaren				
	Schuhe		x	
	Leder- und Täschnerwaren		x	
Möbel, Hausrat				
	Wohnmöbel			x
	Büromöbel			x
	Lampen, Leuchten			x
	Haushaltsgegenstände		x	
	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren		x	
	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren			x
	Heimtextilien		x	
	Teppiche			x
	Matratzen			x
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik				
	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (außer Elektrogroßgeräte)		x	
	Elektrogroßgeräte („Weiße Ware")			x
	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör		x	
	Musikinstrumente und Musikalien		x	
Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf				
	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren			x

1.2.5 Für das sonstige Sondergebiet SO 2 wird gem. § 11 (1) BauNVO die Zweckbestimmung „Parkhaus" festgesetzt.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen

1.3.1 Untere Bezughöhe für die Höhenfestsetzung ist die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FFOK EG). Sie darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der FFOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtfläche bezogenen Mittelachse des geplanten Gebäudeeinganges.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Die gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen werden für die Sondergebiete auf das Maß von 0,25 H zu öffentlichen Verkehrsflächen hin festgesetzt, mindestens jedoch 3,0 m.

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

3.1 Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind 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 Zahlen) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -erfüllen. Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche 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 lt. den Lärmkarten zur Tageszeit in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalträume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.[1]
		erf. R´w,res des Außenbauteils in dB		
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40

[1]Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.

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

3.2 Ab dem LPB IV sind Schlafräume zwingend mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

4. Aufschiebend bedingte Festsetzungen für bestimmte Anlagen und Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

4.1 Die Nutzungen in den Teilflächen 2, 3, 4, 5 und 6 werden am Tag der Bestandskraft des Freistellungsbescheids der jeweiligen Teilfläche gemäß § 23 AEG zulässig. Der Bedingungseintritt muss bis 4 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen.

5. Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für bestimmte Flächen und Nutzer gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB

5.1 Für die Teilfläche 7 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Stadtbetriebe Hennef (AöR) -Fachbereich Abwasser - festgesetzt. Für die Teilfläche 8 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Rhenag und der Stadtbetriebe Hennef (AöR) - FB Abwasser - festgesetzt, für die Teilfläche 9 zugunsten der Stadtbetriebe Hennef (AöR) - FB Abwasser, der Rhenag und der RWE.

6. Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 An dem mit dem Pflanzbindungsignet bezeichneten Standort ist eine Scharlachkastanie (Aesculus x carnea 'Briotii') in der Qualiät 35-40 cm Stammumfang zu pflanzen. Die mindestens 6 qm große Pflanzscheibe ist im Wurzelraum mit Baumpflanzsubstrat anzulegen und gegen Anfahrschäden zu sichern.

7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 i. V. m. Abs. 4 BauO NRW

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die Sondergebiete wird als zulässige Dachform das Flachdach festgesetzt.

7.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

7.2.1 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude nicht anzurechnen und dürfen diese um bis zu 1,0 m überschreiten.

7.2.2 Bei geneigten Dächern sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

7.3 Anlieferung

Die Anlieferung ist so zu gestalten, dass bei Ladevorgängen und Rangierfahrten keine verkehrstechnischen Beeinträchtigungen auf öffentlichen Verkehrsflächen entstehen.

7.4 Werbeanlagen

Die Gesamtdimension der Werbeanlagen soll der Gestaltung und Proportion des Gebäudes angepasst sein. Werbeanlagen sind mit Ausnahme der Anbringung der Firmenlogos am Gebäude nicht zulässig. Darüber hinaus sind Firmenlogos im Zufahrts- und Eingangsbereich des Einkaufszentrums zulässig. Werbeanlagen oberhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe (OK Traufe bzw. OK Attika) sind nicht zulässig. Die Beleuchtung soll ruhig und zurückhaltend sein, d.h. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

HINWEISE

1. Kampfmittel
Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzliche ausgeschlossen werden kann, wird eine vorsichtige Ausführung der Erdarbeiten empfohlen. Dies beinhaltet, dass insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches in Bezug auf Veränderungen (Verfärbungen, Homogenität) erfolgen sollte. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Auf das Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen" der Bezirksregierung Düsseldorf wird hingewiesen.

2. Geohydrologische Verhältnisse
Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundwasserstände bei Sieghochwasser sehr schwanken können und bis kurz unter die Geländeoberfläche anstauen können. Im Regelfall liegt das Grundwasserniveau ca. 5,0 m unterhalb der Geländeoberfläche.

3. Bau- und Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauer, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

4. Bodenbelastung
Der Boden ist aufgrund seiner Verunreinigung als Boden Z.1.1 nach LAGA eingestuft. Damit ist während der Bauzeit insbesondere über einen möglichen Abtransport bzw.
über einen gesicherten Wiedereinbau des Bodens Nachweis zu führen. Bei geruchlichen bzw. visuellen Auffälligkeiten des anstehenden Materials sind die Arbeiten vor Ort einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit den Fachbehörden des Kreises abzustimmen.

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 (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. 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 Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen. Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

5. Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen
Zum Schutz tief fliegender Luftfahrtzeuge auf Grundlage von § 16 a LuftVG ist die Kennzeichnung von Hindernissen ab 20 m über Grund erforderlich. Bei allen baulichen Anlagen, die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Beteiligung der zivilen und militärischen Luftfahrtbehörde (DFS und Wehrbereichsverwaltung West) notwendig.

6. Überbauung und Bepflanzung von Telekommunikationslinien

Bei Pflanzmaßnahmen im Bereich von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Eine Überbauung von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG mit baulichen Anlagen ist aufgrund des hohen Schadensrisikos nicht möglich.
Bei Eingriffen in Grund und Boden im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien/- anlagen ist die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, bei Arbeiten anderer („Kabelschutzanweisung") einzuhalten.
Zur Abstimmung der telekommunikationstechnischen Versorgung soll sich der Bauherr bzw. Erschließungsträger frühzeitig mit dem Bauherrenberatungsbüro der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL West, PTI 24, Am Gut Wolf 3, 52070 Aachen, in Verbindung setzen.

7. Einsichtnahme Unterlagen

Die angeführten Gesetze, DIN-Normen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Gutachten können bei der Stadtverwaltung Hennef, Amt für Stadtplanung und -entwicklung, Frankfurter Str. 97, 53773 Hennef, eingesehen werden.

8. Lagebezugssystem

Das Lagebezugssystem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfolgte im Koordinatensystem Gauß - Krüger.

9. Fluglärm

Aufgrund der Nähe zum Flughafen Köln/Bonn ist mit Lärm- und Abgassemissionen durch den Flugbetrieb zu rechnen. Ansprüche auf passive Lärmschutzmaßnahmen oder auf passive Schalschutzmaßnahmen können nicht anerkannt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (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 (GVBl. S. 220), zuletzt geändert durch 5. Änd.VO vom 17.11.2009 (GV.NRW. S. 624)
- Gesetz zur Ausführung des BauGB in NRW (BauGB-AG NRW) vom 24.03.2009 (GV. NRW. S. 186)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert Gesetz vom 22.12.2011 (GV.NRW. S. 729)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 08.11.2011 (BGBl. I S. 2178)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)
- Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vom 23.09.1995 (GV.NW. S. 1028), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2011 (GV.NRW. S. 731)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV.NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 212)
- Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV.NRW. S. 185)
- Landesforstgesetz NRW (LFoG) vom 24.04.1980 (GV.NRW. S. 546), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV.NRW. S. 185)

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

- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S. 226), zuletzt geändert durch Art. 259 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW. S. 274)
- Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) vom 06.06.2007 (MBl.NW. I S. 659)
- Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie über die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 22.09.2008 (MBl.NRW. I S. 2311)
- Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung - SBauVO) vom 17.11.2009 (GV.NRW. S. 682)
- Feuerungsverordnung (FeuVO) vom 11.03.2008 (GV.NRW. S. 338)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV.NRW. S. 685)
- Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV.NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 05.08.2009 (GV.NRW. S. 442, ber. S. 481)
- Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) vom 21.10.1969 (GV.NW 1969, S. 712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV.NRW. S. 687)
- Runderlass für die Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen und Hinweise für die Zielsetzung und Anwendung (Windenergie-Erlass) vom 11.07.2011 (MBl. NRW. S. 321)

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.
Sofern Koordinaten angegeben sind, entsprechen sie dem Gauß-Krüger-Koordinatensystem

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

Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung/nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der zuständige Fachausschuss hat am .... gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Hennef, den ....
....
Der Bürgermeister
Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

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

Hennef, den ....
....
Der Bürgermeister
Siegel

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom.......................... Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf gegeben.

Hennef, den ....
....
Der Bürgermeister
Siegel

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des 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 wurden 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
Siegel

ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGNAHMEN

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

Hennef, den ....
....
Der Bürgermeister
Siegel

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

Hennef, den ....
....
Der Bürgermeister
Siegel

ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGNAHMEN

Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß Beschlussfassung des zuständigen Fachausschusses vom .... (§ 4a (3) BauGB).

Hennef, den ....
....
Der Bürgermeister
Siegel

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
Siegel

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Hennef, den ....
....
Der Bürgermeister
Siegel

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde am .... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hennef, den ....
....
Der Bürgermeister
Siegel

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

Hennef, den ....
i.A. ....
G.Wittmer
Siegel

AUFSCHIEBEND BEDINGTE NUTZUNGEN

Für die gekennzeichnete Teilfläche 2 ist die Bedingung durch die Bestandskraft des Freistellungsbescheides es EBA eingetreten.

Für die gekennzeichnete Teilfläche 2 sind die festgesetzten Nutzungen dauerhaft unzulässig, weil die Frist, die in der Festsetzung Nr. 3.05 benannt ist, abgelaufen ist, ohne dass die Bedingung eingetreten ist.

....
Ort, Datum Unterschrift

(eine von beiden vorgeschlagenen Varianten muss entsprechend gestrichen werden)

AUFSCHIEBEND BEDINGTE NUTZUNGEN

Für die gekennzeichnete Teilfläche 4 ist die Bedingung durch die Bestandskraft des Freistellungsbescheides es EBA eingetreten.

Für die gekennzeichnete Teilfläche 4 sind die festgesetzten Nutzungen dauerhaft unzulässig, weil die Frist, die in der Festsetzung Nr. 3.05 benannt ist, abgelaufen ist, ohne dass die Bedingung eingetreten ist.

....
Ort, Datum Unterschrift

(eine von beiden vorgeschlagenen Varianten muss entsprechend gestrichen werden)

AUFSCHIEBEND BEDINGTE NUTZUNGEN

Für die gekennzeichnete Teilfläche 6 ist die Bedingung durch die Bestandskraft des Freistellungsbescheides es EBA eingetreten.

Für die gekennzeichnete Teilfläche 6 sind die festgesetzten Nutzungen dauerhaft unzulässig, weil die Frist, die in der Festsetzung Nr. 3.05 benannt ist, abgelaufen ist, ohne dass die Bedingung eingetreten ist.

....
Ort, Datum Unterschrift

(eine von beiden vorgeschlagenen Varianten muss entsprechend gestrichen werden)

AUFSCHIEBEND BEDINGTE NUTZUNGEN

Für die gekennzeichnete Teilfläche 3 ist die Bedingung durch die Bestandskraft des Freistellungsbescheides es EBA eingetreten.

Für die gekennzeichnete Teilfläche 3 sind die festgesetzten Nutzungen dauerhaft unzulässig, weil die Frist, die in der Festsetzung Nr. 3.05 benannt ist, abgelaufen ist, ohne dass die Bedingung eingetreten ist.

....
Ort, Datum Unterschrift

(eine von beiden vorgeschlagenen Varianten muss entsprechend gestrichen werden)

AUFSCHIEBEND BEDINGTE NUTZUNGEN

Für die gekennzeichnete Teilfläche 5 ist die Bedingung durch die Bestandskraft des Freistellungsbescheides es EBA eingetreten.

Für die gekennzeichnete Teilfläche 5 sind die festgesetzten Nutzungen dauerhaft unzulässig, weil die Frist, die in der Festsetzung Nr. 3.05 benannt ist, abgelaufen ist, ohne dass die Bedingung eingetreten ist.

....
Ort, Datum Unterschrift

(eine von beiden vorgeschlagenen Varianten muss entsprechend gestrichen werden)

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Bebauungsplan 01.3
- Ladestraße/ Bahnhofsumfeld - 1. Änderung

Entwurf gem. §3 Abs. 2 und §4 ABs. 2 BauGB	PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Stand	15.03.2012
Maßstab	1:500

Entwurfsbearbeitung:

sgp architekten + stadtplaner BDA
Dr. Detlef Naumann BDA, Dipl.-Ing. Friedrich P. Hachtel, Dipl.-Ing. Wolfgang Bauer
MECKENHEIM / BONN
Neuer Markt 18
53340 Meckenheim
info@sgp-architekten.de
Tel. 02225 - 2077
Fax. 02225 - 17361

H:\S_543_HE_013_Ladestraße\Plan\S543_200_.dwg, Bplan fs, 15.03.2012 09:09:05, cad14