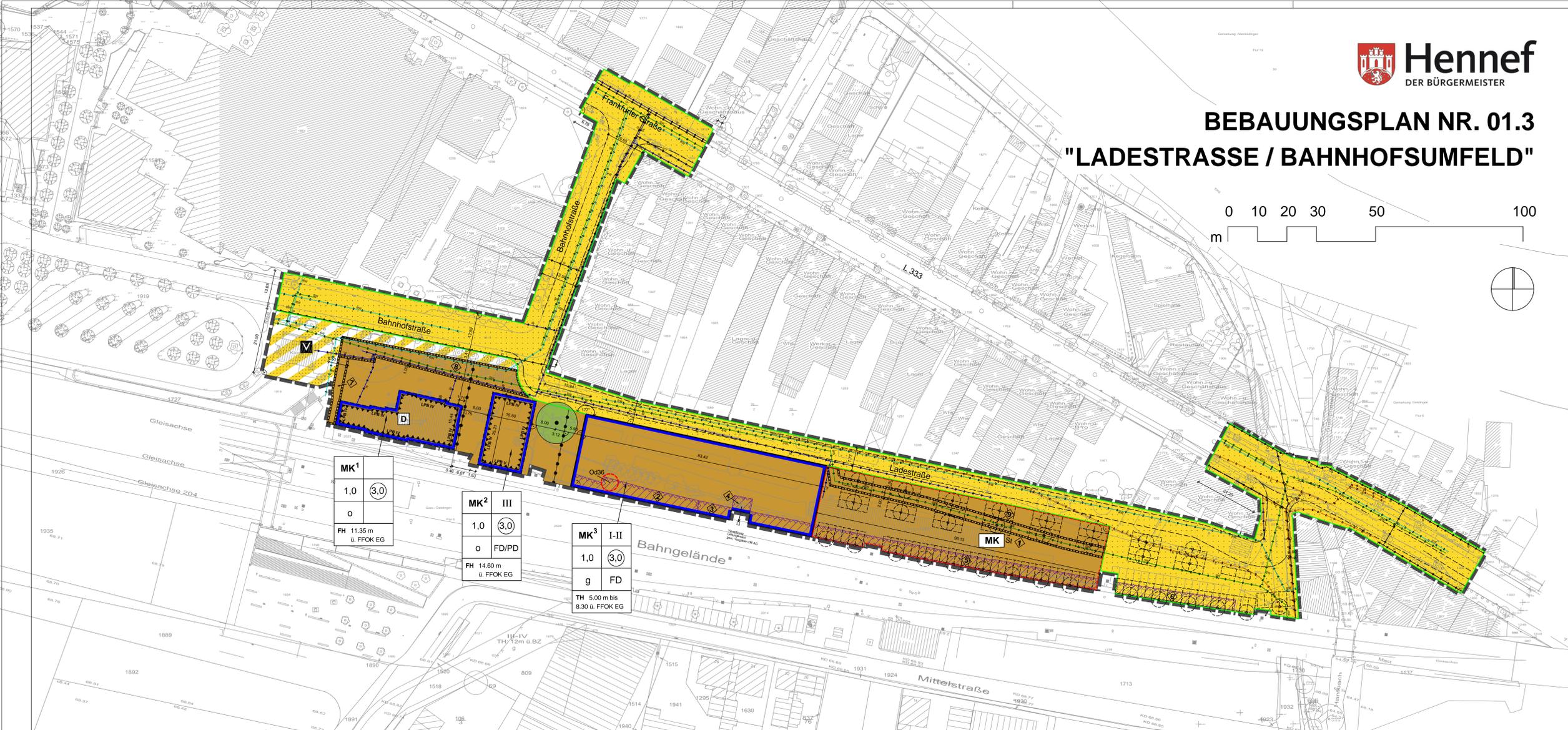
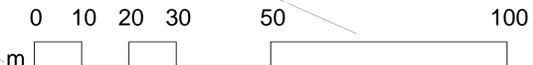


# BEBAUUNGSPLAN NR. 01.3

## "LADESTRASSE / BAHNHOFSUMFELD"



<b>MK<sup>1</sup></b>	1,0	3,0
o		
FH	11,35 m	ü. FFOK EG

<b>MK<sup>2</sup></b>	III
1,0	3,0
o	FD/PD
FH	14,60 m
	ü. FFOK EG

<b>MK<sup>3</sup></b>	I-II
1,0	3,0
g	FD
TH	5,00 m bis
	8,30 m ü. FFOK EG

RECHTSGRUNDLAGEN	GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN	AUFSCHEIBEND BEDINGTE NUTZUNGEN	AUFSCHEIBEND BEDINGTE NUTZUNGEN	AUFSCHEIBEND BEDINGTE NUTZUNGEN
Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Lageverzeichnissebene (Gemeindeamt) und der Festsetzung der städtebaulichen Planung gegenseitig eindeutig ist.	Die Beteiligung der Bürger am Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	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 ausgestellt.	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 ..... öffentlich ausgestellt.	Der Rat der Stadt Hennef (Stadtrat) hat am ..... den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB sowie § 7 GO NRW mit Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... in Kraft getreten.	Für die gekennzeichnete Teilfläche ist die Bedingung durch die Bestandkraft des Freizeitanlagenbereiches des ESA eingetrag.	Für die gekennzeichnete Teilfläche ist die Bedingung durch die Bestandkraft des Freizeitanlagenbereiches des ESA eingetrag.	Für die gekennzeichnete Teilfläche ist die Bedingung durch die Bestandkraft des Freizeitanlagenbereiches des ESA eingetrag.
Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Vierte Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 27.08.1997 (GV. NRW. S. 818).	Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB vom ..... bis ..... der Öffentlichkeit vorgestellt.	Hennef, den .....	Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (2) BauGB am ..... öffentlich ausgestellt.	Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (2) BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.	Hennef, den .....	Hennef, den .....	Ort, Datum Unterschrift	Ort, Datum Unterschrift	Ort, Datum Unterschrift
Gesetz über die Umweltauflagenbeschränkung (UAV) vom 12.02.1990 (BGBl. I 1990, S. 205), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 25.09.2005 (BGBl. I S. 1917), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von Immissionsschutzverfahren vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 3316).	Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB vom ..... bis ..... der Öffentlichkeit vorgestellt.	Hennef, den .....	Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Hennef, den .....	Hennef, den .....	Ort, Datum Unterschrift	Ort, Datum Unterschrift	Ort, Datum Unterschrift
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Beibehaltung von Wohnbauflächen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).	Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB vom ..... bis ..... der Öffentlichkeit vorgestellt.	Hennef, den .....	Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Hennef, den .....	Hennef, den .....	Ort, Datum Unterschrift	Ort, Datum Unterschrift	Ort, Datum Unterschrift
Baurechtsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (Baurecht NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708).	Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB vom ..... bis ..... der Öffentlichkeit vorgestellt.	Hennef, den .....	Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Hennef, den .....	Hennef, den .....	Ort, Datum Unterschrift	Ort, Datum Unterschrift	Ort, Datum Unterschrift
Verordnung über die Ausfertigung der Baupläne und die Darstellung des Plansinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 99).	Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB vom ..... bis ..... der Öffentlichkeit vorgestellt.	Hennef, den .....	Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Hennef, den .....	Hennef, den .....	Ort, Datum Unterschrift	Ort, Datum Unterschrift	Ort, Datum Unterschrift
Planungsrecht (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 99).	Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB vom ..... bis ..... der Öffentlichkeit vorgestellt.	Hennef, den .....	Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Hennef, den .....	Hennef, den .....	Ort, Datum Unterschrift	Ort, Datum Unterschrift	Ort, Datum Unterschrift
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 05.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873, 2008:47).	Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB vom ..... bis ..... der Öffentlichkeit vorgestellt.	Hennef, den .....	Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Hennef, den .....	Hennef, den .....	Ort, Datum Unterschrift	Ort, Datum Unterschrift	Ort, Datum Unterschrift
Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568 / GV. NRW. 791), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2007 (GV. NRW. S. 226).	Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB vom ..... bis ..... der Öffentlichkeit vorgestellt.	Hennef, den .....	Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Hennef, den .....	Hennef, den .....	Ort, Datum Unterschrift	Ort, Datum Unterschrift	Ort, Datum Unterschrift
Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708).	Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB vom ..... bis ..... der Öffentlichkeit vorgestellt.	Hennef, den .....	Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Hennef, den .....	Hennef, den .....	Ort, Datum Unterschrift	Ort, Datum Unterschrift	Ort, Datum Unterschrift

- ENTRAGUNGSSYSTEMATIK**  
Der Inhalt des Bebauungsplanes ist durch die Zeichnung unter Verwendung der unter der laufenden Nr. 2 aufgeführten Planzeichen, Schrift oder Text festgesetzt.  
Textliche Festsetzungen und Eintragungen mit anderen Rechtsqualitäten sind unter den laufenden Nm. 3 bis 5 beschrieben oder textlich besonders aufgeführt.
- ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG VON PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN**  
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plansinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90)  
2.01 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 11 BauNVO)  
**MK** Kerngebiet (§7 BauNVO)  
2.02 Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**GRZ** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß  
**GRZ** Grundflächenzahl (GRZ)  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**FFOK EG** Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in m über Fertighullbodenkante Erdgeschoss (FFOK EG)  
**FFOK EG** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Fertighullbodenkante Erdgeschoss (FFOK EG)  
Bezugsgröße für die Höhenfestsetzung der FFOK EG ist die Höhe der Straßenebene der dem Baugrundstück anliegenden Straßenebene zugeordneten Verkehrsfläche (Straße, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich von- und rückspandende Bauteile) bezogenen Mittellinie des Gebäudes. Die Straßenebene FFOK EG darf in der MK 1 bis zu 0,75m und in den MK 2 und MK 3 bis zu 0,30 m über dem Baugrundstück liegen, nicht jedoch unter dem Baugrundstück.  
**FH** Firsthöhe  
**TH** Traufhöhe bzw. Altkahle bei Flach- oder Putzdach  
2.03 Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)  
**Baugrenze**  
**offene Bauweise**  
**g** geschlossene Bauweise  
2.04 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
**St** Straßenverkehrsfläche  
**V** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
**V** Zweckbestimmung, Verkehrsbenutzter Bereich  
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Die Straßenbegrenzungslinie erfüllt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt  
2.05 Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 29/25 u. Abs. 6 BauGB)  
**E** Erhaltung Bäume  
2.06 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)  
**D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen  
2.07 Sonstige Planzeichen  
**St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze  
**G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**+** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens  
**+** Ordnungszahl für gebietsspezifische textliche Festsetzungen  
**+** Umgrenzung von Flächen mit aufschiebend bedingten Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
**+** Flächen mit nach gewählten Bauverfahren  
**+** Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Immissionsschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)  
**+** Flächen mit festgesetzten Fahr-, Geh- oder Leitungsprofil entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB  
2.08 Festsetzungen auf Grundlage der BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)  
**FD** Zulässige Dachform: Flachdach  
**FD** Zulässige Dachform: Putzdach  
2.09 Sonstige Darstellungen  
**---** Darstellung der Straßeneinrichtung (keine Festsetzung)  
**+** Darstellung von Abständen  
**+** Bestimmung von Vorhöfen  
**+** anragelförmige Bäume (keine Festsetzung)  
**+** vorhandene unterirdische Wasserleitungen (Rhein (Nachrichtliche Übernahme)  
**+** vorhandene unterirdische Elektroanlagen (Rhein (Nachrichtliche Übernahme)  
**+** vorhandene unterirdische Gasleitungen (Rhein (Nachrichtliche Übernahme)  
**+** geplanter / teils vorhandener unterirdischer Schutzkesselkanal (Nachrichtliche Übernahme)  
**+** vorhandene unterirdische Regenwasserkanal (Nachrichtliche Übernahme)  
**+** vorhandene Grundwasserstände (Dachstuhl, WTV (Nachrichtliche Übernahme)  
**+** Kennzeichnung des Lampenbestandes (LPB)  
2.10 Nutzungsschablone (Eintragung beispielhaft)  
**MK<sup>1</sup>** 1,0 3,0  
**o** o FD  
**TH** 5,00 bis 8,30m ü. FFOK EG  
Art der baulichen Nutzung / Teilbereich, Grundflächenzahl (GRZ), Bauweise, Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in m über Fertighullbodenkante EG

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
3.01 Festsetzungen für die in der Zeichnung mit MK1, MK2 und MK3 gekennzeichneten Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 7 BauNVO)  
Die MK - Gebiete i. S. v. § 7 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedert:  
**MK1 und MK3:**  
Zulässig sind:  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter  
Nicht zulässig sind:  
- Tankstellen  
- Vergnügungsstätten  
- Wohnungen  
**MK2:**  
Zulässig sind:  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter  
Ausnahme zulässig sind:  
- sonstige Wohnungen oberhalb des dritten Vollgeschosses  
Nicht zulässig sind:  
- Tankstellen  
- Vergnügungsstätten  
3.02 Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)  
Die mit Ziffer 1 gekennzeichneten Stellplatzflächen des MK 3 sind zu gliedern und zu begrünen:  
- Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter, mittel- bis großkröniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
- Die Baumstandorte sind vor An- und Überfahrtschäden zu schützen. Die jeweiligen Baum-scheiben bzw. Pflanzstreifen sind vor Befahrung zu sichern.  
- Parallel zur Verkehrsfläche der Ladestraße ist ein Pflanzstreifen anzulegen, in dem eine Ligusterhecke fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.  
3.03 Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauG)  
Zur Vermeidung oder Minderung von Schallimmissionen auf benachbarte Nutzungen sind in dem mit MK 3 bezeichneten Gebiet nachfolgende Festsetzungen einzuhalten:  
Kühlaggregate:  
Die Kühlaggregate für den Discounter sind an der Südseite des Gebäudes anzuordnen. Die Gesamtheit der Kühlaggregate der Lebensmittelmärkte ist mit einer höchstzulässigen Schalleistungswert von Lw ≤ 75 dB(A) (einzeltonförmig) gemäß Definition der Richtlinie VDI 2055/TA Lärm vorzuziehen. Bei der Planung und Ausführung weiterer Zu- und Abblühdungen der Lüftungsanlagen ist zugrunde zu legen, dass die Geräuschimmissionswerte an den nächsten Immissionsorten durch diese Quellen um mind. 10 dB(A) unterschritten werden müssen.  
Parkplätze:  
Der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbare Bereich ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen, um Klappergeräusche von SB-Einkaufswagen zu vermeiden. Die Stellplätze sind hienov ausgenommen. Als ebener Fahrbahnbelag gelten z.B Asphaltbeläge oder glattes Pflaster (ohne Fasse).  
Lausprecher:  
Im Außenbereich des Betriebsgeländes dürfen keine Lausprecheranlagen oder Telefonanlagen betrieben werden.  
3.04 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauG und § 1 Abs. 4 BauNVO)  
Zum Schutz vor schädlicher Lärmbelastung sind in den mit MK1 und MK2 bezeichneten Gebieten nachfolgende passive Schallschutzmaßnahmen mit treffen:  
Die Außenbauteile von Wohnräumen müssen folgendes resultierendes bewertetes Schall-dämm-Maß (erf. R<sub>w, res</sub>) gewährleisten:  
Gebiet Lärmgeleichen LPB erf. R<sub>w, res</sub>  
MK 1 IV ≥ 40 db  
MK 2 - Nord-, Ost-, Westfassade IV ≥ 40 db  
MK 2 - Südfassade V ≥ 45 db  
Für Außenbauteile von Büroräumen und ähnliche genügt eine um 5 db geringere Schalldämmung.  
3.05 Aufschiebend bedingte Festsetzungen für bestimmte bauliche Anlagen und Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Die Nutzungen in den Teilflächen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 sind zulässig, wenn sie mit den in den Teilflächen 1 bis 100 festgesetzten Festsetzungen im Einklang stehen.  
3.06 Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für bestimmte Flächen und Nutzer (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)  
Für die Teilfläche 1 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt- betriebe Hennef (AGR) - Fachbereich Abwasser festgesetzt. Für 2 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Rheinag und der Stadtbetriebe Hennef (AGR) - FB Abwasser festgesetzt, für 3 zugunsten der Stadtbetriebe Hennef (AGR) - FB Abwasser.  
4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauO NRW)  
4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
Im MK 2 - Gebiet werden als zulässige Dachformen das Flachdach bzw. das Putzdach festgesetzt. Im MK 3 - Gebiet wird als zulässige Dachform das Flachdach festgesetzt.  
4.2 Anlieferung  
Die Anlieferung ist so zu gestalten, dass bei Ladevorgängen und Rangierfahrten keine verkehrstechnische Beeinträchtigungen auf öffentlichen Verkehrsflächen entstehen. Im MK 3 - Gebiet hat die Anlieferung über eine sogenannte Anlieferansache zwischen den Gebäudeteilen der geplanten Bebauung zu erfolgen.  
4.3 Gestaltung der Stellplätze  
Die mit Ziffer 1 gekennzeichneten ebenen Stellplatzflächen sind zu gliedern und zu begrünen (s. hierzu auch 3.02). Parallel zur Verkehrsfläche der Ladestraße ist ein Pflanzstreifen anzulegen.  
Der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbare Bereich ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen. Die Stellplätze sind hienov ausgenommen. Als ebener Fahrbahnbelag gelten z.B. Asphaltbeläge oder glattes Pflaster ohne Fasse. Die Stellplätze sollen aus anthrazit-farbenem Betonsteinpflaster hergestellt werden.

**4.04 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) inkl. Vordach sind nicht zulässig. Die Beleuchtung soll ruhig und zurückhaltend sein, d.h. blinkend oder bewegt beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

**5. HINWEISE**  
**5.01 Bau- und Bodendenkmäler**  
Bei Bodennäherungen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauer, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichten, 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 Entdeckungsgestelle mindestens drei Wochenlang in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und §16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde 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).

**5.02 Kampfmittel**  
Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird eine vorsichtige Ausführung der Erdarbeiten empfohlen. Dies beinhaltet, dass insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdraumarbeiten 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 Bauarbeiten der Erdraushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumung zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfählgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Auf das Merkblatt für das Einbringen von "Sonderbohrungen" der Bezirksregierung Düsseldorf wird hingewiesen.

**5.03 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 geruch-lichen bzw. visuellen Auffälligkeiten des anstehenden Materials sind die Arbeiten vor Ort einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit den Fachbehörden des Kreises ab-zustimmen.

**5.04 Oberirdische Leitungen**  
Innerhalb des Plangebietes betreibt der Wahrheitsachtsperrenverband (WTV) im Bereich der Ladestraße die Grundwasserseilstelle Od 36. Die Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH (SWB) weist darauf hin, dass vor Durchführung jeglicher Tiefarbeiten im Bereich der Grundwasserseilstelle eine Abstimmung mit der SWB/WTV erforderlich ist. Ferner ist im Schutzstreifen der Anlagen des Wahrheitsachtsperrenverbandes (WTV) der Zeitraum der Bauarbeiten mit der SWB/WTV abzustimmen. Sämtliche verlegte Rohre und Kabel müssen eingemessen und vor dem Verfüllen der Baugrube von der SWB/WTV abgenommen werden. Der Zugang zur Grundwasserentnahmestelle muss jederzeit gewährleistet sein.

**5.05 Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen**  
Zum Schutz tief fliegender Luftfahrzeuge 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 Beteiligter der zivilen und militärischen Luftfahrtbehörden (DFS und Wahrheitsachtsverwaltung West) notwendig.

**5.06 Überbauung und Bepflanzung von Telekommunikationslinien**  
Bei Pflanzmaßnahmen im Bereich von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische ver- und Entsorgungs-anlage 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 Schadenrisikos nicht möglich. Bevor mit den Tiefarbeiten im Bereich des Bahnhofes begonnen wird, hat sich der Bau-ernehmer frühzeitig zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI, NL West, PTT 21, Bonner Talweg 100, 53113 Bonn, in Ver-bindung zu setzen.

**Hennef**  
DER BÜRGERMEISTER

**BEBAUUNGSPLAN NR. 01.3**  
"LADESTRASSE / BAHNHOFSUMFELD"

<b>RECHTSPLAN</b>	PLANZEICHNUNG INCL. TEXTLICHER FESTSETZUNGEN AUF EINEM BLATT
<b>STAND</b>	27.03.2008
<b>MAGSTAB</b>	1:500
<b>BEARBEITUNG</b>	Planungsgruppe für Architektur, Struktur- und Denkmalschutz www.pasd.de
<b>PASD</b>	FELDMEIER-WREDE Architekten BDA Städtebau BDA