STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 01.3 Ladestraße / Bahnhofsumfeld 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Stand: 15.03.2012 – Entwurf gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 18.10.2012 – Rechtsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB

(Änderungen/Ergänzungen zum Beschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sind kursiv gedruckt)

sgp

architekten + stadtplaner bda
MECKENHEIM | BONN

Dr.-Ing. Dettlef Naumann BDA
Dipl.-Ing. Friedrich P. Hächtel
Dipl.-Ing. Wolfgang Bauer

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 Abs.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 Abs.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 Abs.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 Abs. 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
VKF	max. 2.100 qm
– 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		
	Getränkhandel („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

Branchen	Sortimente	nahver- sorgungs- relevant	Zentren- relevant	Nicht zentren- relevant
	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
	Anstrichmittel			x
	Bau- und Heimwerkerbedarf			x
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf				
	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		x	
	Bücher und Fachzeitschriften		x	
	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		x	
Tapeten, Bodenbeläge, Kunstgegenstände, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel, Uhren, Schmuck und Spielwaren				
	Tapeten und Bodenbeläge			x
	Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, 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
Optik, Foto				
	Augenoptiker		x	
	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)		x	
EDV, Telekommunikation				
	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software		x	
	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone		x	
Fahrräder, Mofas				
	Mofas, Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör			x
Sport- und Campingartikel				
	Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte		x	

Branchen	Sortimente	nahver- sorgungs- relevant	Zentren- relevant	Nicht zentren- relevant
	Sportgroßgeräte			x
	Campingartikel			x
Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwagen (in Verkaufsräumen)				
	Antiquitäten und antike Teppiche		x	
	Antiquarate		x	
Kfz-Einzelhandel, Zubehör				
	Kfz, Kfz-Zubehör, Gebrauchtwagen			x

- 1.2.5 Für das sonstige Sondergebiet SO 2 wird gem. § 11 Abs.1 BauNVO die Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen

- 1.3.1 Untere Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung ist die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FFOK EG). *Die Höhenfestsetzung darf nicht überschritten werden.*

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 erfüllen.

Im Baugenehmigungsverfahren kann bei Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001).

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

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel lt. den Lärmkarten zur Tageszeit	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä. ¹
	In dB (A)	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.

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 Bedingenseintritt 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 Pflanzbindungssignet bezeichneten Standort ist eine Scharlachkastanie (*Aesculus x carnea* ‚Briotii‘) in der Qualität 35-40 cm Stammumfang zu pflanzen. Die mindestens 6 qm große Pflanzscheibe ist im Wurzelraum mit Baumpflanzsubstrat anzulegen und gegen Anfahrsschäden 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 *nur in den Gebieten SO 1 und SO 2 zulässig*. Sie sind auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude nicht anzurechnen und dürfen diese um bis zu 1,0 m überschreiten.
- 7.2.2 Bei geeigneten 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 gänzlich 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 Denk-

malbehörden 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 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 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 Bebauungsplanes erfolgte im Koordinatensystem Gauß-Krüger.

9. Fluglärm

Bedingt durch die über das Zentrum des Zentralortes verlaufende Flugroute des Flughafens Köln / Bonn muss – entsprechend dem Nutzungsgrad dieser Route – sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rolladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

Meckenheim, den 18.10.2012

Naumann/Wü/S-543_TextFest

sgp architekten + stadtplaner BDA