

Stadt Hennef (Sieg)

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.40 - Hennef (Sieg) – Gewerbegebiet Hossenberg -

Textliche Festsetzungen - Rechtsplan -

Stand: 27.03.2014

**Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung**

A. Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Diese Festsetzungen umfassen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Der Bebauungsplan setzt für die mit GE-1 bis GE-10 gekennzeichneten Bereiche ein *Gewerbegebiet (GE)* gem. § 8 BauNVO fest.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden folgenden Nutzungen des § 8 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen und als nicht zulässig festgesetzt:

- Land- und Gartenbaubetriebe, Tierzucht, Speditionen, Fuhrparks, Bauhöfe, Schrottplätze/Autoverwertung, Lagerhäuser und Lagerplätze (Nr. 1)
- Tankstellen (Nr. 2)
- Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 3)
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher

Ausnahme:

Einzelhandel ist gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn er in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder produzierenden und / oder verarbeitenden Gewerbegebiet steht und dessen Verkaufsfläche deutlich untergeordnet ist.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden folgenden Nutzungen des § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen und als nicht zulässig festgesetzt:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr. 2)
- Vergnügungsstätten (Nr. 3)

1.4 Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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 (Ausgabe 2006-12)

Teilbereiche des Gewerbegebietes nach Planzeichnung	Emissionskontingente in dB(A)	
	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE-1 bis GE-9	63	46,5
GE-10	0	0

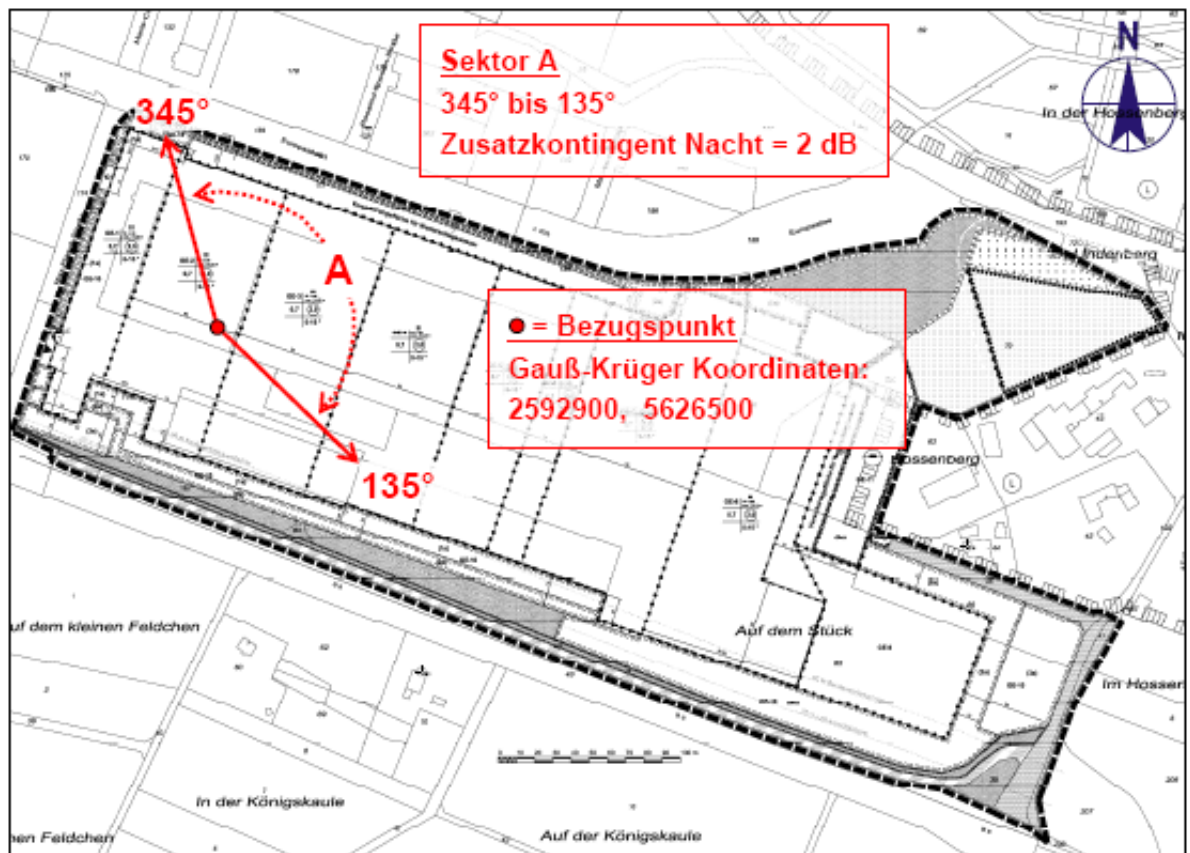
Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Für den Richtungssektor A (Winkel 345° bis 135°), ausgehend vom Bezugspunkt Gauß-Krüger (2592900, 5626500) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 um folgendes Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ zur Nachtzeit:

Zusatzkontingent Nacht in dB nach DIN 45691 (Teilflächen GE-1 bis GE-9)

Richtungssektor (vgl. Abbildung)	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ in dB Nacht
A Winkel 345° bis 135°, ausgehend vom Bezugspunkt Gauß-Krüger (2592900, 5626500)	2

Der Richtungssektor ist in der nachfolgenden Karte dargestellt.



(vgl. Anlage: Schalltechnisches Prognosegutachten von KRAMER Schalltechnik GmbH vom 03.12.2012)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei im Richtungssektor A ein Zusatzkontingent für alle Teilflächen GE-1 bis GE-9 zur Nachtzeit zu berücksichtigen ist. Bei „seltenen Ereignissen“ im Sinne der TA Lärm Nr. 7.2 gelten die nach TA Lärm Nr. 6.3 angegebenen Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse“.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zur Einhaltung der Emissions- und Zusatzkontingente zu führen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige Grund- und Geschossfläche sind über die in der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsgrenzen hinweg bezogen auf die Gesamtgröße eines Grundstücks/Betriebsgeländes innerhalb der festgesetzten Gewerbeflächen (GE-1 bis GE-10) zu ermitteln.

Im Einzelfall kann bei Einhaltung der Geschossflächenzahl als Ausnahme eine Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,1 zugelassen werden, wenn ein Ausgleich für die zusätzlich versiegelten Flächen durch eine entsprechende Begrünung erfolgt. Für jeden Quadratmeter, der über die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ hinausgeht, sind 2 qm begrünter Dachfläche zu erstellen. Falls neu zu errichtende Dachflächen als Ausgleichsfläche nicht ausreichend und vorhandene Dachflächen nicht geeignet sind, müssen je Quadratmeter des verbleibenden auszugleichenden Anteils 3 qm Fassadenbegrünung erstellt werden.

2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Höhenbeschränkungen beziehen sich bei einer Flachdachausführung auf die Oberkante der umlaufenden Attika.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die Länge von Gebäuden richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

4. Überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

4.2 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten und festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Innerhalb dieser Flächen sind lediglich Geländeänderungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) zulässig, sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden und die Geländeänderungen den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen nicht entgegenstehen.

5. Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Ein- und Ausfahrten sind nur an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle zulässig.

5.2 Zufahrten und Zugänge zu den Gewerbeflächen sind von der Bundesstraße B 8 und der Landesstraße L 333n nicht zulässig.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbeflächen GE-1 bis GE-10 sind Leitungen zur Versorgung der Grundstücke unterirdisch zu führen.

7. Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 In der Planzeichnung sind Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Darüber hinaus ist eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone auf den festgesetzten Gewerbeflächen (GE-1 bis GE-10) zulässig.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Die Entfernung von Aufwuchs, insbesondere von Bäumen und Sträuchern, darf aus Gründen des Artenschutzes nur außerhalb der Brut-/Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen erfolgen. In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind solche Arbeiten nur in Ausnahmefällen mit besonderer Genehmigung der Naturschutzbehörde möglich.
- 8.2 Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzen privaten Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung „**Erdwall 1**“ ist ein Erdwall mit einer Höhe von 5,00 m bis max. 6,00 m über der Höhe der angrenzenden Gewerbefläche, gemessen am westlichen Rand der privaten Grünfläche senkrecht zur Wallkrone, zu errichten. In westlicher Richtung zu den Gewerbeflächen hin ist die Böschung des Erdwalles mit einer Neigung von 1:2 oder geringer geneigt anzulegen. In östlicher Richtung zum Weiler Hossenberg hin ist die Böschung des Erdwalles mit wechselnden Neigung von 1:2 bis 1:5 oder geringer geneigt in modellierter Form anzulegen.
- 8.3 Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzen nicht überbaubaren Gewerbeflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung „**Erdwall 2**“ ist ein Erdwall mit einer Höhe von 2,00 m bis max. 3,00 m über natürlichen Gelände zu errichten. Die Böschungen des Erdwalles sind mit einer Neigung von 1:2 oder geringer geneigt anzulegen.
- 8.4 Auf den in der Planzeichnung umgrenzen nicht überbaubaren Gewerbeflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung **(4a)** sind keine Erdarbeiten oder Veränderungen der Geländeoberfläche zulässig.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 9.1 Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind die zu errichtenden Anlagen mit einer artenreichen Mischung standortgerechter, d.h. Wechselfeuchte liebender Gräser und Kräuter anzusäen. Auf 20 % der Flächen sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Zur Bepflanzung sind Sträucher in der Mindestgröße 2x verpflanzt, 60-100 cm zu verwenden. Als Sträucher sind Kornellkirsche (*Cornus mas*, 30 %), Traubenkirsche (*Prunus padus*, 10 %), Heckenrose (*Rosa spec.*, 20 %), Purpurweide (*Salix purpurea*, 30 %) und Schneeball (*Viburnum opulus*, 10 %) zu pflanzen. Auf weiteren 10 % der Flächen sind im Bereich der Grabenränder Initialpflanzungen mit Wechselfeuchte liebenden Stauden vorzunehmen. Als Arten sind Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Flatterbinse (*Juncus effusus*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) und Beinwell (*Symphytum officinalis*) zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.2 Die in der Planzeichnung mit der Umgrenzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten und mit **(1a)** gekennzeichneten Flächen sind flächendeckend mit bodendeckenden Arten zu bepflanzen. Zur Auswahl stehen Frauenmantel (*Alchemilla mollis*), Kletterspindel (*Euonymus fortunei* var. *vegetus*), Storchschnabel (*Geranium macrorrhizum* ‚Spessart‘), Efeu (*Hedera helix*), Schattengrün (*Pachysandra terminalis*) und Heckenrosen (*Rosa spec.*). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.3 Die in der Planzeichnung mit der Umgrenzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten und mit **(2a)** gekennzeichneten Flächen sind je angefangene 100 qm mit einem Baum und Sträuchern mit dem Pflanzschema 1,50 m Reihenabstand und 1,50 m Pflanzabstand in der Reihen zu bepflanzen. Zur Bepflanzung sind Bäume in der Mindestgröße 2x verpflanzt, 150-200 cm und Sträucher in der Mindestgröße 2x verpflanzt, 40-60 cm zu verwenden. Als Bäume sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) mit jeweils 20 % Anteil zu pflanzen. Als Sträucher sind Hasel (*Corylus avellana*, 20 %), Kornellkirsche (*Cornus mas*,

- 40 %), Liguster (*Ligustrum vulgare*, 10 %) , Hundsrose (*Rosa canina*, 20 %) und Eiben (*Taxus baccata*, 10 %) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei den Erdwällen sind die Baumarten in der unteren Böschungshälfte oder am Böschungsfuß zu pflanzen. In der oberen Böschungshälfte und auf der Walkkrone sind nur Straucharten zu pflanzen.
- 9.4 Die in der Planzeichnung mit der Umgrenzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten und mit **(3a)** gekennzeichneten Flächen sind als Wiesenflächen mit Einzelbäumen und kleinen Baumgruppen (bis zu 5 Bäume) zu bepflanzen. Im Durchschnitt ist pro angefangene 300 qm Wiesenfläche ein Baum zu setzen. Zur Bepflanzung sind Bäume in der Mindestgröße 3x verpflanzt mit Stammumfang 14-16 cm zu verwenden. Als Bäume sind Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Stieleiche (*Quercus robur*) mit jeweils 25 % Anteil zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Wiesenflächen sind mit einer artenreichen Rasenmischung und hohem Kräuteranteil anzusäen.
- 9.5 Die in der Planzeichnung mit der Umgrenzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten und mit **(4a)** gekennzeichneten Flächen sind als Sukzessionsflächen mit Einzelbäumen und kleinen Strauchgruppen als Initialpflanzungen zu bepflanzen. Im Durchschnitt sind pro angefangene 100 qm Fläche ein Baum und 10 Sträucher zu setzen. Zur Bepflanzung sind Bäume in der Mindestgröße 2x verpflanzt, 150-200 cm und Sträucher in der Mindestgröße 2x verpflanzt, 40-60 cm zu verwenden. Als Bäume sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) mit jeweils 20 % Anteil zu pflanzen. Als Sträucher sind Hasel (*Corylus avellana*, 20 %), Kornellkirsche (*Cornus mas*, 40 %), Liguster (*Ligustrum vulgare*, 20 %) und Hundsrose (*Rosa canina*, 20 %) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Flächen zwischen den Pflanzungen sind mit einer artenreichen Landschaftsrasenmischung und hohem Kräuteranteil anzusäen und anschließend der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- 9.6 Auf den in der Planzeichnung mit der Umgrenzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten und mit **(2a)** gekennzeichneten Flächen sind parallel zu den äußeren Grenzen des Gewerbegebietes (südlich und östlich) Eschen (*Fraxinus excelsior*) als 3x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Der mittlere Abstand zwischen den Bäumen darf maximal 15 m betragen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.7 Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. breittufiges Pflaster, Rasenkammersteine) zu versehen. Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen ohne festes Pflanzschema zu gliedern. Je angefangener 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Zur Bepflanzung sind Bäume in der Mindestgröße 3x verpflanzt mit Stammumfang 14-16 cm zu verwenden. Als Bäume sind Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Stieleiche (*Quercus robur*) mit jeweils 25 % Anteil zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.8 Innerhalb der Teilflächen mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 114, 50 m oder mehr über NHN sind zusammenhängende Dachflächen von jeweils mindestens 3000 qm flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Lichtkuppeln sind hierbei auszusparen. Die entsprechenden Begrünungsflächen müssen eine Substratstärke von mindestens 8 cm aufweisen und sind mit geeigneten Gräsern und Stauden zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Festsetzung gilt nicht für die Teilflächen GE-7a und GE-8a.
- 9.9 Zur Fassadengestaltung ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen alle 62-65 m vor der der L 333n zugewandten Gebäudeseite ein Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) als 3x verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Das Pflanzbeet darf eine Größe von 18 qm nicht unterschreiten und ist mit Raseneinsaat oder Bodendeckern entsprechend der Flächen mit der Kennzeichnung (1a) zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10. Externe Ausgleichsmaßnahmen §§ 1a (3), 9 (1a) BauGB

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen, die mit der zusätzlichen Bebauung einhergehen, werden außerhalb des Plangebietes auf verfügbaren Flächen Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt:

Teilfläche A

Gemarkung Geistingen, Flur 30, Flurstücke 18, 33, 35, 168/34, 169/34 und 259 tw
Größe insgesamt: 15801m²

Maßnahmenbeschreibung:

Neuanlage Streuobstbestand als Ergänzung des vorhandenen Bestandes um ca. 70 Obstbaumhochstämme bei extensiver Pflege des Grünlandes

Teilfläche B

Gemarkung Wellesberg, Flur2, Flurstücke 205 und 330 tw

Größe: ca. 2000m²

Maßnahmenbeschreibung:

Auf zwei privaten Grundstücken soll im Bereich des Heltensiefenbaches eine Obstwiese mit mindestens 7 alten Hochstämmen gepflanzt werden und eine Uferstaudenflur mit standorttypischen Arten etabliert werden

11. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle § 9 (1a) BauGB

Gemäß § 9 (1a) wird den kompensationspflichtigen Grundstücken mit erweiterten Bebauungsoptionen im Plangebiet (Gemarkung Striefen, Flur 28, Flurstücke 46, 48, 62 (tw), 67, 80, 81, 163, 173, 192 (tw), 218 bis 225 sowie Flur 16, Flurstücke 8 (tw), 41 (tw) und 207 (tw)) die außerhalb des Plangebietes liegende Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen (Gemarkung Geistingen, Flur 30, Flurstücke 18, 33, 35, 168/34, 169/34 und 259 tw, Entwicklungsziel: Ergänzungspflanzungen zu bestehender Streuobstwiese und Gemarkung Wellesberg, Flur 2, Flurstücke 205 und 330 tw, Entwicklungsziel: Anlage einer Obstwiese und Entwicklung Uferstaudenflur) gemäß Festsetzung 10. zugeordnet.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dacheindeckung

1.1 Die Gestaltung der Dachflächen mit reflektierenden Materialien ist nicht zulässig.

1.2 Es sind nur Farben mit den nachfolgenden Farbtönen der RAL-Farbkarte zulässig:

Grau-/Anthrazit-/Brauntöne: 7000-7003, 7005, 7006, 7009-7016, 7022, 7024, 7026, 7037, 7039, 7043, 8014, 8019, 8022, 8028

2. Dachformen und Dachneigungen

2.1 Die zulässige Dachneigung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

3. Fassadenflächen

- 3.1 Für die Gestaltung von Fassadenflächen sind nur Farben mit den nachfolgenden Farbtönen der RAL-Farbtonkarte zulässig:
Gelbtöne: 1000-1002, 1014, 1015
Grautöne: 7004, 7030, 7032, 7035, 7038, 7040, 7044
- 3.2 Farben für sonstige Konstruktionsteile:
Anthrazittöne: 7005, 7009-7012, 7015, 7016, 7024, 7026, 7043
Grautöne: 9002, 9007

4. Einfriedungen

- 4.1 Einfriedungen sind in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Zwischen den festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und der Landesstraße L 333n dürfen Zaunanlagen auch innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einem Abstand von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, wenn diese eingegrünt werden. Zur Eingrünung ist je 2 m Zaunanlage eine Rank- oder Kletterpflanze zu setzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.3 Einfriedungen sind nur als maximal 2,00 m hohe Zaunanlagen oder Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig.

5. Werbeanlagen

- 5.1 Werbeanlagen sind nur auf dem Gelände des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig, wobei diese Werbeanlagen die Traufhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten dürfen.
- 5.2 Im Bereich der Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 8 sind die Vorgaben des Fernstraßengesetzes zu beachten.

C. Hinweise:

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

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, 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 Bodendenkmalpflege, 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).

Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG vom 11.03.1980; GV NW S. 226) wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um Baubegleitende wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können. Am Westrand von Dondorf liegen Reste einer vermutlichen mittelalterlichen Befestigungsanlage. Hier ist mit bedeutender archäologischer Substanz im Boden zu rechnen. Die vermutete Grenze der Befestigungsanlage ist in der Planzeichnung dargestellt.

2. Einbau von Recyclingstoffen

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

3. 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.

4. Entsorgung von Bodenmaterial

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges 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 Einbaustelle 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 (s. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Gegebenenfalls 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.

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

5. Fluglärm

Bedingt durch die über das Gebiet von Hossenberg 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 Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

6. Freianlagen

Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

7. Kampfmittel

Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

8. Lagebezugssystem

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

9. Erdbeben

Zur Planung der künftigen Flächennutzung für das Bebauungsplangebiet wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird hier durch die Zuordnung von Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen.

Das Gebiet der Stadt Hennef (Sieg) ist folgenden Erdbebenzonen mit der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund):

- Stadt Hennef (Sieg), Gemarkung Söven: 1 / R
- Stadt Hennef (Sieg), alle übrigen Gemarkungen: 0 / R

gemäß der Karte zur DIN 4149 (Fassung von 2005).

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten müssen die in DIN 4149 festgelegten Regelungen beachtet werden. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III (Bauwerke, deren Widerstandsfähigkeit gegen Erdbeben im Hinblick auf die mit einem Einsturz verbundenen Folgen wichtig ist, z.B. große Wohnanlagen, Schulen usw.) und IV (Bauwerke, deren Unversehrtheit im Erdbebenfall von Bedeutung für den Schutz der Allgemeinheit ist, z.B. Krankenhäuser, Feuerwehrehäuser usw.) nach DIN 4149 entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Zusätzlich sind für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus zu berücksichtigen anhand einschlägiger Regelwerke. Ggf. müssen in diesem Fall standortbezogene Seismologische Gutachten eingeholt werden. (Stand: 15.08.2013)

10. Oberboden

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

Um den Oberboden auf Böschungsflächen vor Erosion zu schützen, sind ggf. geeignete ingenieurbologische Maßnahmen vorzusehen. Dazu können u.a. der Einbau von Faschinen oder Erosionsschutzsaaten gehören. Die Maßnahmen sind jeweils an den technischen Erfordernissen zur Böschungssicherung zu bemessen. Diese Maßnahmen dürfen den im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nicht entgegenstehen und diese nicht ausschließen. Bei Erosionsschutzsaaten kann die im Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung erst erfolgen, wenn die Aussaaten ihre volle Wirksamkeit erreicht haben. Dies ist in der Regel erst nach einer Vegetationsperiode zu erwarten.

11. Umgang mit Regenwasser

Die Unterhaltung und Pflege der Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen ist öffentlich rechtlich z.B. über die Eintragung einer Baulast zu regeln.

Niederschlagswasser von den befestigten und bebauten Gewerbeflächen wird zunächst den entsprechenden Anlagen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und anschließend über einen Überlauf der Vorflut zugeführt. Die technische Ausgestaltung sowie der detaillierte Verfahrensablauf sind Gegenstand des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.

Für die neuen Gewerbeflächen GE-8 und GE-9 erfolgt die Niederschlagsentwässerung über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz im Bereich der Europaallee auf Höhe der Max-Born-Straße. Die Kapazitäten der öffentlichen Anlagen (Kanal + Rückhalteeinrichtungen) sind ausreichend dimensioniert, um das anfallende und abzuleitende Niederschlagswasser aufzunehmen.

12. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind unter 10. und 11. der textlichen Festsetzung festgesetzt. Die Abrechnung der Maßnahmen wird in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag geregelt.

13. Gestaltung und Begrünung

Einzelheiten zur Gestaltung und Begrünung der Gewerbeflächen sind dem „Baugestaltungshandbuch“ zum Bebauungsplan 01.40 Gewerbegebiet Hossenberg zu entnehmen.

14. Bau- und Nutzungsbeschränkungen entlang der Bundesstraße B 8

Anbaubestimmungen entlang der Bundesstraße B 8 gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 6 Fernstraßengesetz (FStrG) sowie entlang der Landesstraße L 333n gemäß § 28 StrWG über die Anlagen der Außenwerbung sind zu beachten.

In der Anbauverbotszone innerhalb eines Abstand von 20 m von der Bundesstraße B 8, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In der Baubeschränkungszone innerhalb eines Abstand von 40 m von der Bundesstraße B 8, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, dürfen nur solche baulichen Anlagen er-

richtet, erhebliche geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gas, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden sind so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen. Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße dürfen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Bei Kreuzungen der klassifizierten Straße durch Versorgungsleitungen und nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

15. Altlasten

Im Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Bauarbeiten oder Vorgängen Hinweise auf kleinräumige Verunreinigungen des Bodens ergeben, so sind die entsprechenden Stellen und Ämter hiervon umgehend zu unterrichten.

16. Abstand von baulichen Anlagen zum Wald

Gemäß § 46 Abs. 1 Landesforstgesetz NW vom 24.04.1980, in der derzeit geltenden Fassung, dürfen in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden. Diese Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn durch ausreichende Sicherungsmaßnahmen gewährleistet ist, dass kein Waldbrand entstehen kann. Die Genehmigung kann zu diesem Zweck mit Nebenbestimmungen versehen werden. Bei Unterschreitung des nicht überbaubaren Sicherheitsabstandes von 35 m zwischen Gebäude und Waldrand ist die Forstbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

17. Vorhandene Freileitung der RWE

Über das Plangebiet verläuft eine Niederspannungsfreileitung der RWE. Diese Leitung soll im Zuge der Bebauung an die neuen Begebenheiten angepasst werden. Die derzeitige Lage ist in der Begründung dargestellt.

18. Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH

Im Plangebiet sind unterirdische Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bonn, vorhanden. Die Trassen der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bonn, können dem in der Begründung enthaltenen Lageplan entnommen werden. Vorhandene Telekommunikationslinien/-anlagen dürften von der Änderung des Bebauungsplanes nicht unmittelbar betroffen sein. Die Deutsche Telekom Technik GmbH geht davon aus, dass die Versorgung mit Telekommunikationsanschlüssen über die vorhandene Hauszuführung sichergestellt ist und eine Erweiterung der bestehenden Hauszuführung oder die Herstellung einer weiteren Hauszuführung nicht erforderlich ist. Sollte eine Erweiterung der bestehenden Hauszuführung oder die Herstellung einer weiteren Hauszuführung erforderlich werden, sollte der Bauherr frühzeitig mit dem Bauherrenberatungsbüro der Deutschen Telekom Technik GmbH TI NL West, PTI 24, Bauherrenberatungsbüro, Am Gut Wolf 3, 52070 Aachen die telekommunikationstechnische Versorgung abstimmen.

Bei Eingriffen in Grund und Boden im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen ist die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ einzuhalten. Die aktuellen Bestandslagepläne hat das Tiefbauunternehmen (haben die Tiefbauunternehmen) auf der Baustelle bereitzuhalten. Die aktuellen Bestandslagepläne und die Kabelschutzanweisung sind aus dem Internet zu ziehen.

In besonderen Einzelfällen können die Bestandslagepläne von der Planauskunft unter folgender Anschrift angefordert werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH

TI NL West, PTI 13, Planauskunft

Saarstr. 12 - 14, 47058 Duisburg

Telefon: 0203 364-7770, Telefax: 0391 580110590

E-Mail: PlanauskunftTI-NL-West@be.telekom.de

19. Bauzeitliche Schutzmaßnahmen

Es ist mit geeigneten Maßnahmen auszuschließen, dass während der Bauphase verunreinigtes Wasser aus dem Baufeld in angrenzende Biotopflächen, insbesondere in Richtung des nördlich gelegenen Siefens, gelangen kann. Dazu ist ggf. die Herstellung von bauzeitlichen Sammelbecken für abfließendes Oberflächenwasser geboten. Darüber hinaus kann die Errichtung von sonstigen Schutzeinrichtungen (Verwallung oder Aufkantung entlang des Baufeldes, Ableitung des verunreinigten Wassers in den Kanal, Absetz-, Klär oder Sickerbecken) zweckmäßig sein. Vorhandene Gehölze auf an das Baufeld angrenzenden Flächen, die erhalten bleiben sollen, sind gemäß DIN 18920, ZTV – Baumpflege, RAS – LP 4 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

20. 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.

53773 Hennef, den 27.03.2014