

Stadt Hennef (Sieg)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B - Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben

Textliche Festsetzungen

- Entwurf gem. § 13a baugesetzbuch (BauGB)
i.V.m. § 3 Abs. 2 und
§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Stand: 26.02.2015

A. Textliche Festsetzungen:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes enthält Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

Ziffer 1.1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04.1/1b Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg/Flutgraben wird wie folgt ersetzt:

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

1. Zulässig sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen.
2. Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden folgende Nutzungen des § 8 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen und als nicht zulässig festgesetzt:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Hennefer Liste (s.u.).

Ausnahme 1 (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Hennefer Liste sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden oder verarbeiteten Gewerbebetrieb stehen und baulich untergeordnet sind. Diese deutliche Unterordnung ist gegeben, wenn die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als 10% der Geschossfläche des Handwerks- oder produzierenden oder verarbeiteten Gewerbebetriebs, maximal jedoch nicht mehr als 200m² beträgt.

Ausnahme 2 (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

Bei Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Hennefer Liste (s.u.) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment zulässig, wobei das gesamte Randsortiment des Betriebes 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten darf.

3. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
 - Landschafts- und Gartenbaubetriebe, Tierzucht, Speditionen, Fuhrparks, Bauhöfe, Schrottplätze/Autoverwertung, Lagerhäuser und Lagerplätze
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
4. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die folgenden im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen und als nicht zulässig festgesetzt:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten, Sexshops, Peepshows, Kinos, Bordelle, bordellähnliche Betriebe oder Nachtbars
5. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO werden folgende Nutzungen des § 8 Abs. 3 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und folgende Festsetzungen: bleiben unverändert bis auf:

Ziffer 1.2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04.1/1b Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg/Flutgraben wird wie folgt ersetzt:

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) als Höchstgrenze auf 86,80m üNNH (Normal Höhennull) festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird an der Oberkante der baulichen Anlage (bei Flächdächern = Oberkante Attika; bei geneigten Dächern = First) gemessen. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und gebäudetechnische Anlagen um bis zu 3,00m überschritten werden. Weitere technisch oder konstruktiv bedingte Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

1.5 Schallschutzmaßnahmen (gem. § 9 (1) 24 BauGB) wird gestrichen und als Nr. 13 unter Hinweisen aufgenommen

C. / D. Hinweise:

Die Hinweise des bestehenden Bebauungsplans werden ergänzt durch folgende :

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).

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. 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, Feuerwehrrhäuser 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)

6. Fluglärm

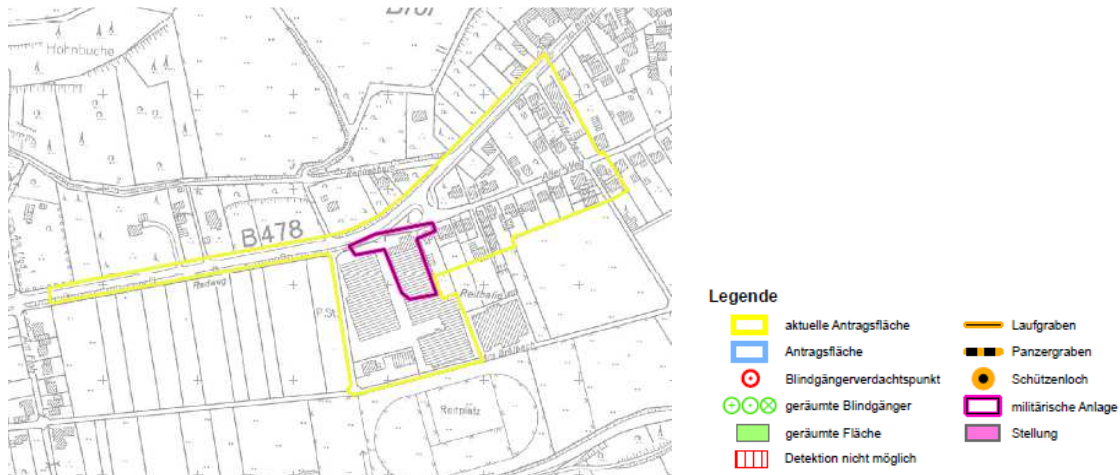
Bedingt durch die über das Gebiet von Bröl verlaufende Flugroute des Flughafens Köln / Bonn muss – entsprechend dem Nutzungsgrad dieser Route – sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende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

7. Freianlagen

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

8. Kampfmittel

Gemäß Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 20.10.2014 besteht der konkrete Verdacht auf Kampfmittel. Eine Überprüfung der Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen.



Die Beantragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes (www.brd.nrw.de). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise bittet der Kampfmittelräumdienst um eine Terminabsprache für einen Ortstermin. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird ebenfalls um Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst gebeten. Über die in der Karte gekennzeichnete geräumte Fläche hinaus 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 / Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

9. Überflutungsschutz

Im Mai 2008 wurde die DIN 1986-100, Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke, neu gefasst. Darin wird für Grundstücke mit mehr als 800 m² befestigter Fläche ein förmlicher Überflutungsschutznachweis gefordert. Die Anforderungen der DIN 1986-100 sind zu beachten.

10. Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind so abzuschirmen, dass eine Blendung und Störung des Verkehrs auf der B 478 ausgeschlossen ist. Innerhalb der 20,00 m Anbauverbotszone sind Werbeanlagen mit Wirkung zur Bundesstraße nicht zugelassen und innerhalb der 70,00 m Anbaubeschränkungszone im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landesbetrieb Straßen.nrw abzustimmen.

11. Ab-/Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist je nach Nutzung der geplanten Gewerbeflächen i.d.R. als belastet einzustufen. Der entsprechende Nachweis gemäß RdErl zum § 51a LWG vom 18.05.1998 ist zu erbringen und das Niederschlagswasser vor der Einleitung in das Gewässer ggf. einer Reinigung zu unterziehen.

12. Einsatz erneuerbarer Energien

Die Energieversorgung ist über bestehende Trassen gesichert. Die Grundnetze der Versorgungsunternehmen sind vorhanden und können ausgebaut werden. Der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom ist zu prüfen.

13. Schallschutzmaßnahmen

Im Hinblick auf die B478 sind passive Schallschutzmaßnahmen auf Kosten des Erstellers der baulichen Anlagen durchzuführen.

14. 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 26.02.2015