STADT HENNEF (SIEG)

**Bebauungsplan Nr. 01.63
Alte Ladestraße Nord**

Textliche Festsetzungen

Entwurf gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stand: 03.12.2015

sgp architekten + stadtplaner BDA

Justus-von-Liebig-Straße 22 Tel.: 0228 – 925987 0
53121 Bonn Fax 0228 – 925987 029

info@sgp-architekten.de www.sgp-architekten.de

Stadt Hennef (Sieg) Bebauungsplan Nr. 01.63 „Alte Ladestraße Nord“ Textliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind die gem. § 6 Abs.2 BauNVO in Mischgebieten (MI) allgemein zulässig Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der unter Ziffer 1.1.2 genannten
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Gem. § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig sind die in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung Sexualdarstellungen sind
- Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und / oder Unterhaltungsgeräten sind
- Einzelhandelsbetriebe, in denen der Verkauf von Sexartikeln durchgeführt und Filme mit Sexdarstellungen vorgeführt werden

1.1.3 Gem. § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig sind die in Mischgebieten (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.1.4 Nicht zulässig sind folgende Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Bordelle
- Bordellartige Betriebe
- Wohnungsprostitution

1.2 Höhe der baulichen Anlagen

1.2.1 Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der Gebäude gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO ist die Höhe der Straßenoberkante (Gradiente) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten vorhandenen Verkehrsfläche (Straße) gemessen auf die Mittelachse des geplanten Gebäudeeingangs.

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

2.1 Die gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Baulinien gelten zur Alten Ladestraße hin für das Erdgeschoss sowie das erste Obergeschoss.

2.2 Innerhalb der Baugrenzen mit einer zulässigen Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss ist auch eine abweichende Bauweise mit einseitiger oder zweiseitiger Grenzbebauung zulässig.

2.3 Innerhalb aller anderen mit Baugrenzen bzw. Baulinien abgegrenzten überbaubaren Flächen ist eine geschlossene Bauweise zulässig.

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 Lärmpegelbereiches III (römische Zahlen) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - 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 A 1 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		
III	61 - 65	40	35	30
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. Der Lärmpegelbereich III ist mindestens einzuhalten.

3.2 Für den LPB IV und V sind Schlafräume zwingend mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

- 3.3** Öffnbare Fenster von Aufenthaltsräumen sind in den Bereichen A - B bis einschließlich zum 1. Obergeschoss ausgeschlossen.

4. Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 4.1** Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleiche Art zu ersetzen.

B1 Europäische Eibe	Taxus baccata
B2 Blutbuche	Fagus sylvatica f. purpurea

5. Stellplätze, Carports und Garagen

- 5.1** Innerhalb des festgesetzten Denkmalsbereichs sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- 5.2** Eine Tiefgarage ist innerhalb der privaten Grünflächen nur in der dafür festgesetzten Fläche unter Beachtung des ausgewiesenen Zufahrtbereichs zulässig.

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

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 6.1.1** Dachbegrünung
Mindestens 85% der Dachflächen von Flachdächern, sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drän- und Filterschicht ist mit mindestens 0,10 m Stärke auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit technischen Anlagen.

6.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

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

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

- 6.2.3** Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dächern von denkmalgeschützten Gebäuden nicht zulässig.

6.3 Anlieferung

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

6.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart in das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind und in das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und das Straßen- und Platzbild einfügen. Die Werbeanlage (Schriftzug) im Erdgeschoss ist zwischen Oberkante Schaufenster und Unterkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses anzubringen.

HINWEISE

1. Kampfmittel

Für das Plangebiet gibt es Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen. Daher wird eine Überprüfung der zu bebauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Sofern es im Plangebiet nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Mit dem KBD sind der abzuschiebende Bereich und das weitere Vorgehen abzustimmen und festzulegen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird hingewiesen.

2. Geohydrologische Verhältnisse

Das Plangebiet grenzt an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sieg. Die Hochwassergefahrenkarte der Sieg weist für extreme Hochwasserereignisse im Plangebiet Überschwemmungen aus. Im Hochwasserfall muss mit einer möglichen Gefährdung des Planbereichs durch aufsteigendes Grundwasser (Qualmwasser) gerechnet werden. Es wird gemäß § 5 Abs. 2 WHG auf weitergehende Vorkehrungen der Bauvorsorge und auf die Hochwasserschutzfibel des BMVI hingewiesen.

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. Dies ist bei Hochbaumaßnahmen insbesondere mit Keller zu beachten und gutachterlich zu unterstützen.

3. Einbau von Recyclingstoffen

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

4. 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 Werkstage 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).

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Einsichtnahme Unterlagen

DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche Regelwerke, auf die in der Bebauungsplannurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können bei der Stadtverwaltung Hennef, Amt für Stadtplanung und -Entwicklung, Frankfurter Str. 97, 53773 Hennef, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

9. Lagebezugssystem

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

10. 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 Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

11. Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die erschließungstechnisch zugeordnete Verkehrsfläche der vorhandenen Straßen (Gradiente), gemessen auf die Mittelachse des geplanten Gebäudeeingangs. Da es sich bei der Frankfurter Straße um eine

seit Jahrzehnten bestehende Straße handelt und die Alte Ladestraße gerade endausgebaut wurde, sind diese Bezugshöhen eindeutig zu ermitteln.

12. Überflutungsschutznachweis gemäß DIN 1986-100

Auf die besonderen Anforderungen des Überflutungsschutznachweises gemäß der DIN 1986-100 wird hingewiesen. Diese gilt insbesondere für dicht überbaute Grundstücke und geschlossene Innenhöfe.

13. Denkmalschutz gemäß § 9 DSchG NW

Sämtliche bauliche Maßnahmen, darunter auch Werbeanlagen und solartechnische Anlagen jedweder Größe, am Baudenkmal und in dessen Umfeld sind erlaubnispflichtig.

14. 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.

15. Einsatz erneuerbarer Energien

Die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom ist im Baugebiet zu prüfen.

Bonn, den 03.12.2015
Naumann/Wü/S-544_TextlicheFestsetzungen

gez. Dr. Naumann
sgp architekten + stadtplaner BDA