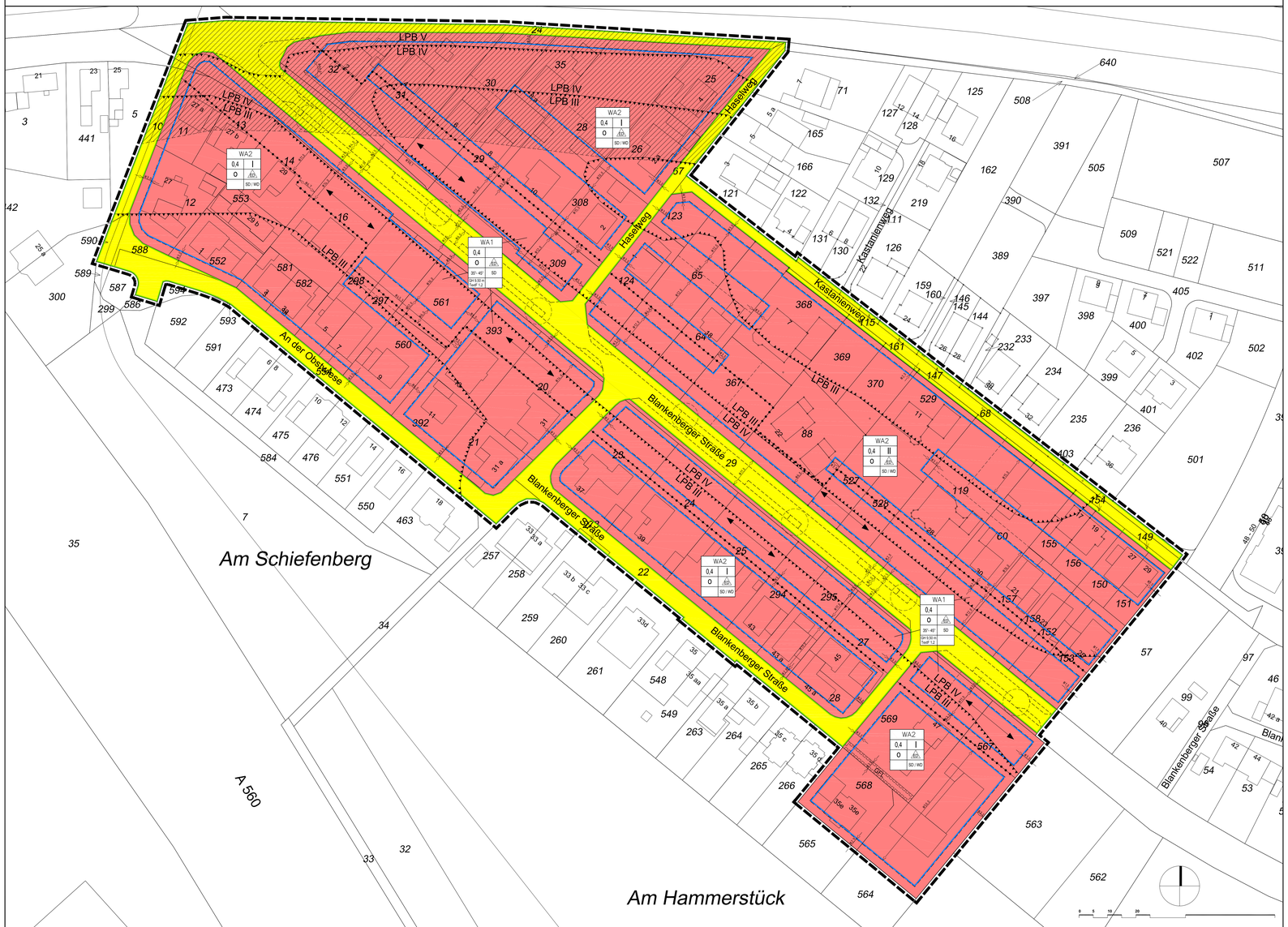
STADT HENNEF (Sieg) - Bebauungsplan Nr. 01.51 - Blankenberger Straße -



PLANZEICHEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
- LPB IV — Lärmpegelbereich
- Bereiche in denen Schlafräume nachts einen Lärmpegelbereich höher einzustufen sind (LPB +1)
- SD / WD — Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach
- 35° - 45° — Zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- GH — maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter (m)
- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirtrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Nutzungsschablonen (Eintragungen beispielhaft)

WA1			
0,4	I		
O	ED		
SD / WD Treff 2,4		SD / WD	
GH 9,50m Treff 2,4			

Art der baulichen Nutzung mit Geltetszuordnung	
Grundflächenzahl	maximale Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Haustyp
Dachneigung mit Bezug zu textl. Festsetzungen	Dachform
maximale Höhe der Gebäude Bezug zu textl. Festsetzungen	

Zusammenstellung von geeignesten Gehölzen (Pflanzliste)

1. Bäume:

a) Hohe Bäume:
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)

b) Mittelhohe Bäume:
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Salix alba (Silberweide)
Betula pendula (Sandbirke)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Mespilus germanica (Echte Mispel)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)

c) Obstgehölze:

Bäume:
Prunus avium (Süßkirsche)
Prunus domestica (Pflaume, Zwetsche)
Pyrus communis (Birne)
Malus domestica (Apfel)
Sorbus domestica (Speierling)
Juglans regia (Walnuß)

Sträucher:
Rubus Idaeus (Himbeere)
Rubus fructicosus (Brombeere)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum (rote Johannisbeere)
Sambucus nigra (schwarzer Holunder)

2. Sträucher:
Corylus avellana (Hasel)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosus (Traubenholunder)
Frangula alnus (Faulbaum)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Sarothamnus scoparius (Besenginster)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix viminalis (Hanfweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix triandra (Mandelweide)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Euonymus europeaus (Pfaffenhütchen)
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
Cornus mas (Gelber Hartriegel, Kornelkirsche)
Rubus Idaeus (Himbeere)
Rubus fructicosus (Brombeere)

3. Schnitthecken:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)
Taxus baccata (Eibe)

4. Für Hausbegrünung geeignete Pflanzen:
Clematis vitalba (Waldrebe)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Parthenocissus tricuspidata (Dreilappiger Wilder Wein)
Parthenocissus quinquefolia (Fünfblättriger Wilder Wein)
Hedera helix (Efeu)
Humanga petiolaris (Kletterhortensie)
Euonymus fortunei (kriechender Spindelstrauch)
Rosa sphinosa (Kletterrose)
Rubus hennrii (Kletterbrombeere)
Actinidia arguta (Strahlengriffel)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
Lonicera caprifolium (Wohlriechendes Geißblatt)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
Polygonum aubertii (Silberregen-Knöterich)
Wisteria sinensis (Glyzine)

5. Alte, bewährte Obstsorten:

Äpfel:
Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Winterrambur
Rheinischer Winternarbour
Rheinische Schafsnase
Roter Bellefleur
Goldparmäne
Rote Sternrenette
Blenheimer Goldrenette
Schöner aus Nordhausen
Luxemburger Renette
Jacob Lebel
Kaiser Wilhelm
Gelber Edelkalvill Dr. Oldenburg
Roter Boskoop
Gewürzluikenapfel

Birnen:
Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Köstliche aus Charneux
Gute Luise

Sonstige:
Hauszwetschge
Ersinger Frühzwetschge
Wangenheims Frühzwetschge
Große Grüne Reindode
Gr. Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO

1.2.1 Es werden für eine Bebauung an der Blankenberger Straße (ehem. L 333) Gebäudehöhen (GH) als Maximalhöhen festgesetzt. Die Gebäudehöhe entspricht der Firsthöhe.

1.2.2 Untere Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung ist die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FFOK EG). Sie darf nicht überschritten werden.

Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der FFOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück einschließungsrechnich zugeordneten vorhandenen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor – und zurückspringender Bauteile) bezogenen Mittellachse des Gebäudes.

1.2.3 Die maximale Firsthöhe darf ausnahmsweise um bis zu 0,50 m durch den besonderen Dachaufbau bei Passivhäusern oder Solarenergieanlagen überschritten werden.

1.2.4 Die Sockelhöhe FFOK EG darf bis zu 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

1.3.1 Garagen / Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2 Die Vorderkanten von Carports und Garagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie 6 m Abstand aufweisen

1.3.3 Nur im Bereich der Zufahrten zu den Garagen / Carports und Stellplätzen sind im Vorgartenbereich auch außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig.

Ausnahmsweise ist pro Grundstück ein weiterer Stellplatz außerhalb der festgesetzten Flächen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dabei ist die maximale Zufahrtsbreite von Garagen, Carports und Stellplätzen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie auf 6 m begrenzt.

1.3.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² zulässig.

1.3.5 Auf straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen - im sog. Vorgarten - sind abweichend von Ziffer 1.3.4 bei Vorgartentiefen von bis zu 3 m als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Biobehälter u. ogl. zulässig. Stellplätze für Abfallbehälter sind so einzuhausen oder mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Hauptgeschloßzugseite der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

1.3.6 Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen überschreiten, jedoch maximal bis zu 3,0 m.

1.3.7 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

1.4 Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

1.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude, bei Doppelhäusern je Haushälfte, maximal zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.5.1 Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Rodungen von Gehölzen und Entfernung von Strauchern nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landesnaturschutzgesetz in NRW, d.h. nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September, erfolgen.

1.5.2 Um potenziell durch das Vorhaben bedingte Verluste von (Fledermaus-) Quartieren grundsätzlich auszuschließen, sind an den im Artenschutzbericht markierten Einzelgehölzen unmittelbar vor der Baufeldfreimachung entsprechende Kontrollen (Sichtkontrolle, Endoskope) durchzuführen. Im Hinblick auf artenschutzfachliche Belange müssen die erforderlichen Rodungsarbeiten in einem Zeitfenster durchgeführt werden, in dem Fortpflanzungs- und Ruhestätten z. B. von Fledermausarten nicht genutzt werden.

1.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Grundrissgestaltung 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 Schallschutzmaß 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 III bis VI gelten die nachfolgenden aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in den Lärmarten auf Tagenzeit	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume	Büroräume u. ä.*
			Bewerbungsräumen, Unterrichtsräume u. ä.	
	in dB (A)	Art 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
VI	76 - 80	**	50	45

* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.
** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

Ausnahmen von den Festsetzungen sind im Einzelfall bei Nachweis der tatsächlich geringeren Anforderung an die jeweiligen Bauteile möglich.

1.6.2 Ab dem LPB IV und zusätzlich im schraffierten Nachtschutzbereich an der Bahntrasse (LBP +1) sind Schlafräume zwingend mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

1.7 Textliche Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a

1.7.1 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind – abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten- oder Stellplatzflächen – gärtnerisch gemäß der Pflanzliste anzulegen, zu erhalten und gem. 2.2 einzufrieden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen.

1.7.2 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen) § 9 (1) Nr. 26 BauGB

1.8.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) auf den privaten Grundstücken zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften §9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

2.1 Freiflächen

2.1.1 Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster zu verwenden, nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung von Vorgärten nur max. 1,00 m hohe Laubholzhecken gemäß der Pflanzliste auch mit innen liegenden Zäunen zulässig.

Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Hauptgeschloßzugseite der Gebäude einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

2.2.2 Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Böschungen

2.3.1 Zur Böschungssicherung, Böschungsverbau und Gestaltung von Geländesprüngen sind lediglich bewachsene Erdböschungen ggf. mit Holzbewehrungen, Natursteinmauern und Gabionen (Drahtgittertröge) zulässig.

2.4 Dächer

2.4.1 Im WA1 sind nur Satteldächer zulässig.
Im WA2 sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.

2.4.2 Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen oder zu bekiesen.

2.4.3 Bei geneigten Dächern sind, wenn die Dachflächen nicht begrünt sind, nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen zulässig:

Schwarztöne:	9004, 9005, 9011, 9017
Grautöne:	7043, 7026, 7016, 7021, 7024
Brauntöne (dunkelbraun und braunrot):	8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun).

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen, sowie gemischte Farbgruppen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

2.4.4 Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

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

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 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).

4. Entsorgung von Bodenmaterial
Im Rahmen der Baumaßnahmung 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 der Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wassererrechtliche 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 Geländrungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen 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. Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen
Zum Schutz der Fliegender Luftfahrtzeuge 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
DIN-Vorschriften und sonstige außenstaatliche Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanmunkunde 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.

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 Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

10. 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.

11. 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.

12. Immissionen durch Eisenbahnbetrieb
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen und potentiell auch Erschütterungen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- und Ersatzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahntrasse eine planfeststellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Objekte sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich
Maßstab 1:5000

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GVBl. S. 225), zuletzt geändert durch 6. RdErlÖ vom 16.07.2013 (SMBl. NRW. S. 400).
- Gesetz zur Ausführung des BauGB in NRW (BauGBAusfG NRW) vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 211).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 93 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Verordnung über die laufende Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.05.2016 (GV.NRW. S. 254).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 124 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Raumordnungsverordnung (ROV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2760), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Verordnung über den sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 17.07.2013 (GV.NRW. S. 430).
- Landesbauordnung (Bauordnung) (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.02.2016 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG) (LG; die Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV.NRW. S. 185).
- Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vom 23.09.1995 (GV.NRW. S. 1028), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.03.2015 (GV.NRW. S. 312).
- BundeswohnraumbindungsG (FöWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.04.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 455 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Landesbauordnung (LPB) LG7 , der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.01.2010 (GV. NRW. S. 33).
- Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG) (LG7, der Bekanntmachung vom 03.06.1995 (GV.NRW. S. 505), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV.NRW. S. 133).
- Landesbodenschutzgesetz NRW (LbodSchG) vom 24.04.1992 (GV.NRW. S. 546), zuletzt geändert durch Art. 4, Des Gesetzes vom 12.05.2015 (GV.NRW. S. 448).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NRW. S. 226), zuletzt geändert durch Art. 10 der VO vom 16.07.2013 (GV.NRW. S. 498).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 455 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.03.1995 (BGBl. I S. 603), zuletzt geändert durch Art. 101 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Kurzbeschreibung des Maßstabes für Umwelt, Naturschutz, Landschaftspflt und Verbraucherschutz Über die Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten oder anderen Gebieten mit besonders schutzwürdigen Nutzungen (Abstandserlass Nordrhein-Westfalen) (Abstandserlass) vom 06.06.2007 (MBl.NW. I S. 659).
- Richtlinien des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie über die Anlegung von Parkplätzen, Garagen und Abstellplätzen und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 22.09.2008 (MBl.NW. S. 1233).
- Verordnung über den Inhalt und Aufstellung von Bebauungsplänen (Darstellungsverordnung – BauDVO) vom 17.7.2000 (GV.NRW. S. 682), geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 29.11.2014 (GV. NRW. S. 847).
- Feuerungsverordnung (FeuVO) vom 1.03.2000 (GV.NRW. S. 338), geändert durch 1. Änd.VO vom 29.11.2012 (GV.NRW. S. 616).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW. S. 496).
- Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26.06.1999 (GV.NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 13.05.2014 (GV.NRW. S. 307).
- Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein – Westfalen (KAG) vom 21.10.1969 (GV.NW 1969, S. 712), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW. S. 496).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bei der Nutzung des Baulands anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster übereinstimmt und die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Hennef, den .....

Siegel — Der Bürgermeister

Bind zwei oder mehrere unterschiedliche Kreise Grenzen, Grenzlinien oder Flächen, die sich in einem Abstandsmaßes unterstrecken gezeichnet, so fällen die als Festsetzungsnachbildliche Darstellung in einer Linie zusammen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der zuständige Fachausschuss hat am ..... gem. § 13a Vn. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Hennef, den .....

Siegel — Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan – Vorentwurf gem. § 13a Vn.1 Nr. 2 i.V.m. § 3 (1) BauGB wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan – Vorentwurf wurde gem. § 13a Vn. § 3 (1) BauGB vom ..... bis ..... zur Öffentlichkeit ausgelegt.

Hennef, den .....

Siegel — Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Vn.1 Nr. 2 i.V.m. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf gegeben.

Hennef, den .....

Siegel — Der Bürgermeister

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan – Vorentwurf gem. § 13a Vn.1 Nr. 2 i.V.m. § 3 (1) BauGB wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan – Vorentwurf wurde gem. § 13a Vn.1 Nr. 2 i.V.m. § 3 (1) BauGB vom ..... bis ..... erneut zur Öffentlichkeit ausgelegt.

Hennef, den .....

Siegel — Der Bürgermeister

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Vn.1 Nr. 2 i.V.m. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf gegeben.

Hennef, den .....

Siegel — Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUFLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gem. § 13a Vn.1 Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 13a Vn.1 Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB am