## TEIL A 1: PLANZEICHNUNG - M. 1 : 500
## ± 0 - EBENE

## TEIL A 2 : PLANZEICHNUNG - M. 1 : 500
## + 1 - EBENE

## ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

SO — Sonstige Sondergebiete § 1 (3) BauNVO, § 11 BauNVO

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. (0,5) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. 0,7 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. BAUWEISE, BAUGRENZEN**
§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

**4. VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbrücke (Geh- und Radweg)

**5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**
§ 9 Absatz 1 Nr. 12

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität

**6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG**
§ 9 Absatz 1 Nr. 13

vorhandene Ferngasleitung

**7. GRÜNFLÄCHEN**
§ 9 Absatz 1 Nr. 15

private Grünfläche

**8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**
§ 9 Absatz 1 Nr. 25

Anpflanzen von Bäumen

Erhalt von Bäumen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen

**6. SONSTIGE PLANZEICHEN**

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Zweckbestimmung: Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO

Gebäudefronten mit Massnahmen zum Schallschutz gemäß Nr. 5 der textlichen Festsetzungen

## TEIL B - TEXT

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB**

**IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:**

**1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Absatz Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 14, 16, 19, 20, 23 BauNVO

(1) Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl im Bereich von Flurstück 4168 ist Flurstück 4169 auf die Grundstücksfläche zu 100 % mitanzurechnen.

(2) Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zul. Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht zulässig.

(3) Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie sonst. bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nicht zulässig.

**2. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**
§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 1 a Absätze 2, 3 BauGB

Im Bereich der privaten Grünfläche sind Raseneinsaat vorzunehmen und Zierpflanzenrabatten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Neben Stauden können auch Sträucher gepflanzt werden.

**3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Absatz 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. § 1 a Absatz 3 BauGB

(1) Die als 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' festgesetzten Flächen sind mit standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind vorzugsweise Gehölze der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzliste:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Salix caprea | Salweide | Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Salix triandra | Mandelweide | Prunus spinosa | Schlehe |
| Salix purpurea | Purpurweide | Viburnum opulus | Gewöhnl. Schneeball |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | Fraxinus excelsior | Esche |
| Corylus avellana | Hasel | Carpinus betulus | Hainbuche |
| Rosa canina | Hundsrose | Acer campestre | Feldahorn |
| Rosa arvensis | Kriechrose | | |

(2) Auf den als 'Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen' festgesetzten Flächen ist die vorhandene Vegetation zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Dabei sind vorzugsweise Gehölze der unter Abs. 1 aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

(3) Im südwestlichen Eckbereich von Flurstück 4172 ist ein Laubbaum I. Ordnung, Wuchshöhe über 20 m, zu pflanzen und dauerhaft in seinem Bestand zu sichern.

(4) Der in Planzeichnung A 1 dargestellte Baumbestand im Bereich von Flurstück 4168 ist zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.

(5) Die privaten Stellplätze sind in semiversiegelter Bauweise herzustellen.

**4. REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**
§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 51 a LWG NRW und § 6 MURL-Erlass

(1) Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser sowie das auf Flurstück 4170 (Pkw-Stellplätze) anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

(2) Das auf Flurstück 4172 im Bereich der privaten Pkw-Stellplätze anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück großflächig zu versickern.

**5. MASSNAHMEN ZUM SCHALLSCHUTZ**
§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

(1) Im Bereich von Flurstück 4168 sind nach außen abschließende Bauteile von zu Wohnzwecken genutzten Räumen so auszuführen, dass sie folgende Schalldämmmaße aufweisen (Auszug aus der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - November 1989, Tabelle 8):

| maßgeblicher Außenlärmpegel | Lärmpegelbereich | Schalldämmmaß für Büro- / Wohn- und Schlafräume |
|---|---|---|
| 71 - 75 dB(A) | V | 40 / 45 dB |

(2) Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Von einem separaten schalltechnischen Nachweis kann abgesehen werden, wenn grundsätzlich Fenster der Schallschutzklasse IV gemäß VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern - in Verbindung mit Schalldämmlüftern für Schlafräume - eingebaut werden.

## HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABSATZ 6 BauGB

**(1) Hochwasserschutz**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich, in Höhe von Rhein-km 641,500 rechtes Ufer, zu 100 % innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Das 100-jährliche Hochwasser (HW 100) wird auf 56,32 m ü. NN prognostiziert. Die Vorschriften des § 113 LWG i.V.m. § 31 b WHG sind zu beachten.

**(2) Landschaftsschutz**
Bezüglich der landschaftspflegerischen Ausgleichsregelung wird auf Abschnitt 4.3 der Begründung sowie auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage A zur Begründung) hingewiesen.
Die unter Nr. 2 und Nr. 3, Ziffern 1-4 der 'Textlichen Festsetzungen' festgesetzten Maßnahmen haben die Funktion naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 1 a Absatz 3 BauGB.

**(3) Kampfmittelfunde**
Im Geltungsbereich kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Empfohlen wird eine vorsichtige Ausführung der Erdarbeiten (schichtweise Abtragung um 50cm bei Aushubarbeiten mit Erdbaumaschinen und Beobachtung des Erdreichs in Bezug auf Veränderungen). Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ist die Arbeit sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit der Bezirksregierung Düsseldorf, KBD NRW - Rheinland, Außenstelle Köln, abzustimmen.
Das 'Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen' der Bezirksregierung (Anhang 2 / Begründung zum Bebauungsplan) ist zu beachten.

**(4) Deutsche Bahn**
Das Plangebiet tangiert die Grenze der Deutschen Bahn entlang der DB-Strecke 2324 im Kilometerbereich 102,9 bis 103,0. Aus Sicherheitsgründen ist die DB bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB-Grenze rechtzeitig zu beteiligen.

**(5) Ferngasleitung**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen von einer Ferngasleitung tangiert. Die Leitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse). Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen nur (nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betrieb der E.ON Ruhrgas AG) im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,50 m rechts und links der Ferngasleitung angepflanzt werden.
Vor Aufnahme von Bauarbeiten in der Nähe des Schutzstreifens ist die E.ON Ruhrgas AG, Essen, zu benachrichtigen.

**(6) Regenwasserbewirtschaftung**
Auf Abschnitt 4.2.5 der Begründung wird hingewiesen.

**(7) Bodenfunde, Bodendenkmäler**
Beim Auffinden archäologischer Befunde / Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15, 16 DSchG NRW wird hingewiesen.

**(8) Schallschutz**
Auf das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Graner + Partner vom 10.10.2005 wird hingewiesen (Anlage B der Begründung zum Bebauungsplan).

## SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1/115 (EHEMALIGES HALLENBAD)

AUFGRUND DER FOLGENDEN RECHTSGRUNDLAGEN
- BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBL.I S. 2141, 1998 I S. 137), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES ZUR ANPASSUNG DES BAUGESETZBUCHES AN EU-RICHTLINIEN VOM 24. JUNI 2004 (BGBL. I S. 1359)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBL.I S. 32), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND VOM 22. APRIL 1993
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) I.D. F. VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBL. 1991 I S. 58)
- BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauO NRW) IN DER AB 01.06.2000 GÜLTIGEN FASSUNG
- GEMEINDEORDNUNG (GO NW) I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994
- LANDESWASSERGESETZ - LWG - I. D. F. V. 25.06.1995 (GV.NRW.S. 926), ZULETZT GEÄNDANDERT D. GESETZ VOM 03.05.2005
- Rd.Erl. DES MINISTERIUMS FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG LL LANDWIRTSCHAFT (SGQ. MURL-ERLASS) VOM 18.05.1998 (V Bl S - 673/2 - 29010/IV B 6 - 031.002.0901) ZUR DURCHFÜHRUNG DES § 51 a LWG NRW
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) I. D. F. VOM 26.09.2002, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 7 DES GESETZES VOM 06.01.2004 (BGBl. I S. 2, 15)

WIRD FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 / 115 FÜR DAS GEBIET GEMARKUNG HONNEF, FLUR 19, FLURSTÜCKE 4168, 4169, 4170, 4172, 3416, 3553 SOWIE 3557, ERLASSEN:

**TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1 : 500, bestehend aus:**
**TEIL A 1: ± 0 - Ebene**
**TEIL A 2: + 1 - Ebene**

**TEIL B: TEXT**

**Verfahrensvermerke:**

INNERHALB DER GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DIESES BEBAUUNGSPLANS BESTEHENDE RECHTSFESTSETZUNGEN AUFGRUND DES PREISSISCHEN FLUCHTLINIENGESETZES VON 1875, DES AUFBAUGESETZES NW UND DES BAUGESETZBUCHES TRETEN MIT RECHTSKRAFT DES BEBAUUNGSPLANES AUSSER KRAFT.

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST Z.T. EINE ABZEICHNUNG / VERGRÖSSERUNG DER KATASTERFLURKARTE. DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE ..... IM MASSSTAB 1 : ..... DURCH URAUFNAHME - VEREINFACHTE - TEIL - NEUVERMESSUNG. DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z.B. GEBÄUDE). DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE WURDE Z.T. NEU KARTIERT, NACH EINWANDFREIEN FORTL. VERMESSUNGEN (NR. 55 FA. II. NACH EINER TEIL. NEUVERMESSUNG UND UNTER VERWENDUNG FORTLAUFENDER VERMESSUNGEN (VEREINF. NEUVERM.) NACH EINER NEUVERMESSUNG GEM. ERG. BEST. UND VERM. PKT. AUSWEISUNG.
DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND.

..... DEN .....

.....

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTL. KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.

SIEGBURG, DEN

RHEIN-SIEG-KREIS
DER OBERKREISDIREKTOR
VERMESSUNGS- UND KATASTERABTLG.
IM AUFTRAG

.....

ES WIRD BESCHEINGT, DASS DIE FESTLEGUNGEN DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG EINDEUTIG SIND.

..... , DEN .....

.....

DIESER PLAN IST GEM. § 2 ABS. 1 BauGB DURCH BESCHLUSS DES AUSSCHUSSES FÜR PLANEN, BAUEN UND UMWELT VOM 15.12.2004 AUFGESTELLT WORDEN. DER BESCHLUSS WURDE GEM. § 2 ABS. 1 BauGB AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

BAD HONNEF, DEN .....

DIE BÜRGERMEISTERIN
IN VERTRETUNG

.....

TECHNISCHER BEIGEORDNETER

DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB ERFOLGTE IN DER ZEIT VOM 27. JUNI BIS 8. JULI 2005.

BAD HONNEF, DEN .....

DIE BÜRGERMEISTERIN
IN VERTRETUNG

.....

TECHNISCHER BEIGEORDNETER

DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, DEREN AUFGABENBEREICHE DURCH DIE PLANUNG BERÜHRT WERDEN KÖNNEN, SIND MIT SCHREIBEN VOM 24.06.2005 GEM. § 4 ABS. 1 BauGB UNTERRICHTET UND, AUCH IM HINBLICK AUF DEN ERF. UMFANG UND DETAILLIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BauGB, ZUR ÄUSSERUNG AUFGEFORDERT WORDEN .

BAD HONNEF, DEN .....

DIE BÜRGERMEISTERIN
IN VERTRETUNG

.....

TECHNISCHER BEIGEORDNETER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE DER ENTWURF DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT GEM. § 2 a BauGB, HABEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT

VON ..... DEM .....
BIS ..... DEM ..... EINSCHLIESSLICH

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE OFFENLAGE WURDE AM ..... GEM. § 3 ABS. 2 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE NACH § 4 ABS. 2 BauGB BETEILIGTEN SIND GEM. § 3 ABS. 2 BauGB VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT WORDEN.

BAD HONNEF, DEN .....

DIE BÜRGERMEISTERIN
IN VERTRETUNG

.....

TECHNISCHER BEIGEORDNETER

DER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), IST GEM. § 10 ABS. 1 BauGB VOM RAT DER STADT BAD HONNEF AM ..... ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

BAD HONNEF, DEN .....

DIE BÜRGERMEISTERIN
IN VERTRETUNG

.....

TECHNISCHER BEIGEORDNETER

DER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B). WIRD GEM. § 10 ABS. 2 BauGB GENEHMIGT. ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM ....., AZ.: ..... .

KÖLN, DEN .....

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN
IM AUFTRAG

.....

DIE BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES - DIE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DER BEZIRKSREGIERUNG KÖLN - SOWIE VON ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG GEM. § 10 BauGB IST AM ..... ERFOLGT. DIE SATZUNG IST AM ..... IN KRAFT GETRETEN.

BAD HONNEF, DEN .....

DIE BÜRGERMEISTERIN
IN VERTRETUNG

.....

TECHNISCHER BEIGEORDNETER

① - ◯ STATTGEGEBENE ANREGUNGEN

BESCHLUSSFASSUNG(EN) DES RATES VOM .....

BAD HONNEF, DEN .....

DIE BÜRGERMEISTERIN
IN VERTRETUNG

.....

TECHNISCHER BEIGEORDNETER

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN. DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN.

BAD HONNEF, DEN .....

.....

NACHDRUCK UND VERVIELFÄLTIGUNG JEDER ART, AUCH EINZELNER TEILE, SOWIE DIE ANFERTIGUNG VON VERGRÖSSERUNGEN ODER VERKLEINERUNGEN SIND VERBOTEN UND WERDEN AUF GRUND DES URHEBERSCHUTZGESETZES GERICHTLICH VERFOLGT.

**Stadt Bad Honnef**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1/115 DER STADT BAD HONNEF (EHEMALIGES HALLENBAD)**

**TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1 : 500**
**TEIL A 1: ± 0 - Ebene**
**TEIL A 2: +1 - Ebene**

**TEIL B: TEXT**

**Planverfasser:** Büro für Architektur + Städtebau
Bauass. Dipl.-Ing. E. Grobe-Kunz
Reichenberger Str. 7
53604 Bad Honnef

**Planungsstand:** 27. Oktober 2005