

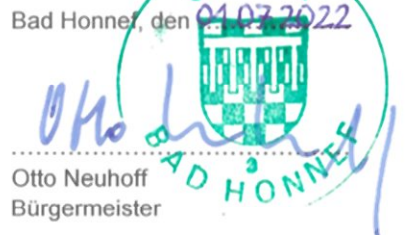
PLANUNTERLAGEN
Die Plangrundlage bildet den Stand des Plangebiets in
Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster zum Stand
28.04.2022 ab.

VERFAHRENSVERMERKE
Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1
BauGB durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und
Bauen am 24.09.2019 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am
30.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.



Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am
31.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB
in der Zeit
von Dienstag, dem 11.01.2022
bis Freitag, dem 11.02.2022
einschließlich öffentlich ausliegen.



Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der
Stadt Bad Honnef am 23.06.2022 als Satzung beschlossen
worden.



Ausfertigung
Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus
- Teil A Planzeichnung
- Teil B Vorhaben- und Erschließungsplan
sowie dessen Begründung mit den Anlagen
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Schalltechnisches Prognosegutachten
- Untersuchung Lichtimmissionen
wird hiermit ausgemittelt.



Bekanntmachung
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 16.07.2022 erfolgt.



RECHTSGRUNDLAGEN

-**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung
vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch
Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

-**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der
Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021
(BGBl. I S. 1802)

-**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und
die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung
1990 - PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom
18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58.), zuletzt geändert durch Artikel
3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

-**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung - BauO NRW)** in der Fassung der
Bekanntmachung 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt
geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.
NRW. S. 1086)

-**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO
NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994
(GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des
Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)



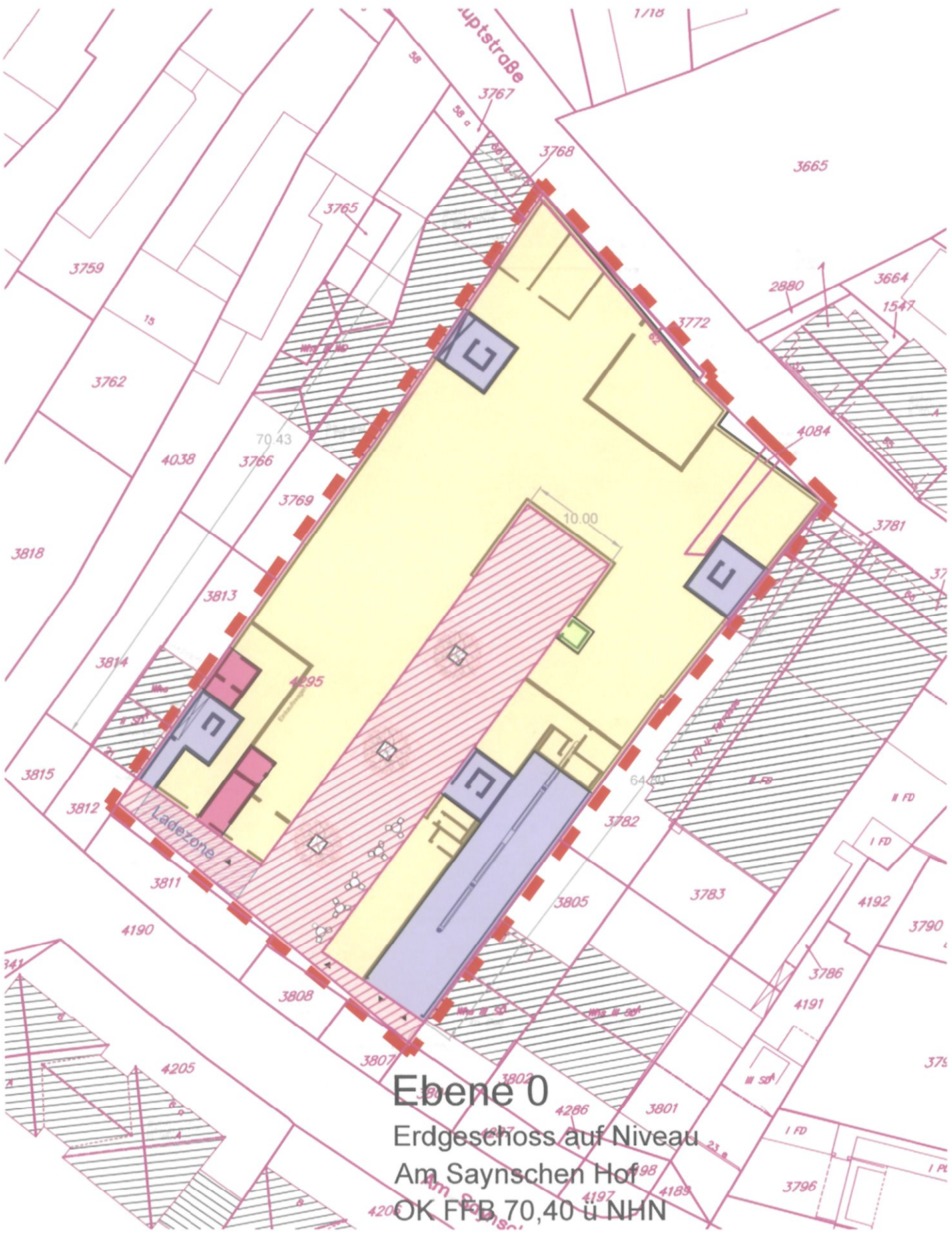
Ebene -1
oberes Tiefgaragengeschoss
mit Zufahrt von Am Saynschen Hof



Ebene -2
unteres Tiefgaragengeschoss



Ebene 1
Erdgeschoss auf Niveau
Hauptstraße



Ebene 0
Erdgeschoss auf Niveau
Am Saynschen Hof
OK FB 70,40 u. NHN

Bad Honnefer Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente

WZ 2008	Sortimente	nahversorgungs- relevant	zentrenrelevant	ohne mitteleinstufige Sortimente
47.11; 47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Fachgroßhandel mit Nahrungsmitteln	✓		
47.41	Lebensmittelverarbeitung, periphere Geräte und Software		✓	
47.42	Telekommunikationsgeräte		✓	
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		✓	
aus 47.51	Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattematten)		✓	✓
aus 47.51	Haushaltsartikeln (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidzubehör, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche, Ober- und Unterbetten o h n e Bettwaren (Lattematten, Matratzen)		✓	
47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anrichtemitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf			✓
aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche			✓
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoffe, Vorhänge, dekorative Decken)		✓	
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlchränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)		✓	✓
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlchränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)			✓
47.59.1	Werkzeug, Küchenversatzungen, Blomöbel			✓
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		✓	
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		✓	
aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (z.B. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartengeräte, Grillgeräte)		✓	
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korkwaren (z.B. Drechselwaren, Bast- und Strohwaren)		✓	✓
aus 47.59.9	Korbmöbel, Kleiderwagen		✓	
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel		✓	
47.61.0	Bücher		✓	
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitsungen		✓	
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		✓	
47.63	beispielte Ton- und Bildträger		✓	
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		✓	✓
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport Kleingeräte)		✓	
aus 47.64.2	Sportgrößengeräte, Boote		✓	✓
aus 47.64.2	Campingmöbel, Zelte und Zeltzubehör		✓	✓
47.65	Spielwaren, Bastelartikel		✓	
47.71	Bekleidung		✓	
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		✓	
47.73	Apotheken	✓		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel	✓	✓	
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogenartikel)		✓	
aus 47.75	Drogenartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)	✓		
aus 47.76.1	Schneitblumen			
aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (z.B. a. Raumschäuf, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenblinderzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)			✓
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere, Tierhaltung			✓
47.77	Uhren und Schmuck		✓	
47.78.1	Augenoptiker		✓	
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		✓	
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		✓	
aus 47.78.9	Handelswerten, Musikern, Jagd- und Angelgeräte		✓	
42.62.2	Büromaschinen (ohne Computer)		✓	
45.32.0	Einzelhandel mit Kraftfahrzeugteilen und -zubehör		✓	✓

Legende

Art der Nutzung (Bruttogesamtfläche über alle Ebenen)

- Dachbegrünung (ca. 1.572 qm)
- Wohnflächen (ca. 4.306 qm)
- innere Erschließung (Flure, Treppen, Fahrstuhl) (ca. 2.149 qm)
- Geschäfts- und Einzelhandelsflächen / Gastronomie / Anlagen für kulturelle Zwecke (ca. 2.427 qm)
- als Ausnahme alternativ Wohnen (ca. 228 qm)
- Balkone / Dachterrasse (ca. 227 qm)
- Erschließung - öffentlich zugänglich (Aufzug von Ebene 1 bis -2)
- öffentlicher Raum - Fußgängerzone (ca. 806 qm)
- innere Erschließung der Gewerbeflächen (ca. 163 qm)
- Tiefgarage (Fahrgassen und 86 Stellplätze) (ca. 3.320 qm)
- Abstellräume (ca. 1.049 qm)

Sonstiges

- Baumpflanzung
- Ladezone (ca. 52 qm)
- Geltungsbereich des VEP (ca. 2.685 qm)

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

- Die Art der Nutzung wird bezogen auf die einzelnen Ebenen des Vorhabens entsprechend der Planzeichnungen und der dazugehörigen Legende festgesetzt. Die Raumaufteilungen in den Grundrissen der jeweiligen Nutzungsart sind dabei nur nachrichtlich und nicht verbindlich.
- Im Bereich der Nutzungsart „Geschäfts- und Einzelhandelsflächen / Gastronomie / Anlagen für kulturelle Zwecke“ sind Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig, soweit das Kernsortiment der Bad Honnefer Liste zur Definition der nahversorgungs- sowie zentren- relevanten Sortimente (siehe nebenstehende Abbildung gemäß Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Honnef vom Juni 2010) entspricht.
- Vergnügungstätten, Sex-Shops, Wettbüros und Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne der Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.

Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe von 88,00 m über NormalhöheNull (NHN) darf durch Dachaufbauten (z.B. technische Einrichtungen wie Antennen, Aufzüge) auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 1,50 m überschritten werden. Bei Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen auch mehr als 10 % der Dachfläche um bis zu 1,50 m Höhe überschritten werden. Der Abstand der Dachaufbauten oder Solaranlagen zum Rand des Daches muss dabei der Höhe der Aufbauten bzw. Anlagen entsprechen, die über die Attika hinaus ragt.

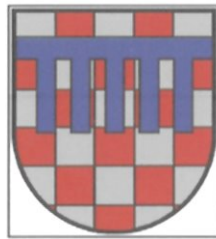
Bauweise/ Grenzabstände

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die Gebäude entsprechend der einzelnen Grundrissdarstellungen in den Planzeichnungen zu errichten; dementsprechend muss ohne bzw. mit reduzierten Grenzabständen an die vorderen, rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

Dachbegrünung

Im Bereich der Dachbegrünung ist eine entsprechende Bodensubstratschicht / Drainschicht fachgerecht einzubauen; die entsprechenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

STADT BAD HONNEF



Bebauungsplan Nr. 1-148

"Erweiterung Fußgängerzone
Franz-Xaver-Trips-Platz - Am Saynschen Hof "

**Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 1a
(Grundrisse und Art der Nutzung)**

Der Vorhaben und Erschließungsplan "Erweiterung Fußgängerzone Franz-Xaver-Trips-Platz - Am Saynschen Hof " ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1-148 "Erweiterung Fußgängerzone Franz-Xaver-Trips-Platz - Am Saynschen Hof ".

Entwurfsverfasser: Planungsbüro Dittrich
Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt (Wied)

Hinweis

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Fußgängerzone Franz-Xaver-Trips-Platz - Am Saynschen Hof“ (Teil 1a/1b und Teil 2) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1-148 „Erweiterung Fußgängerzone Franz-Xaver-Trips-Platz - Am Saynschen Hof“, der weitergehende Festsetzungen trifft.
Weitere Hinweise - siehe unter Nr. 8 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1-148 „Erweiterung Fußgängerzone Franz-Xaver-Trips-Platz - Am Saynschen Hof“.

