Erläuterung der Planzeichen

I. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet "Sport- und Quartierszentrum" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

II. Maß der baulichen Nutzung

SO	
0,8	2,4
III	–

Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (SO)
Maximal zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ, arabische Zahl links, hier Beispielswert 0,8) (§ 9 Abs 1. Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16,17 & 19 BauNVO)
Maximal zulässige **Geschossflächenzahl** (GFZ, arabische Zahl rechts, hier Beispielswert 2,4) (§ 9 Abs 1. Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16,17 & 20 BauNVO)
Maximal zulässige Anzahl der **Vollgeschosse** (römische Zahl, hier Beispielswert III) (§ 9 Abs 1. Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO)

HNHN OK — Maximal zulässige **Oberkanten-Höhe baulicher Anlagen Normalhöhennull,** angegeben in Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)
Hinweis: Einzelheiten sind in den textlichen Festsetzungen geregelt.

HüS OK — Maximal zulässige **Oberkanten-Höhe baulicher Anlagen über der Straße**, angegeben in Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)
Hinweis: Einzelheiten sind in den textlichen Festsetzungen geregelt.

III. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 9 Abs 1. Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

IV. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Sportplatz

V. Bindungen und Anpflanzungen von Bäumen uns Sträuchern

Anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
Hinweis: Details sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Zu erhaltende Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

VI. Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

Zweckbestimmung:

Fußweg

Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Garagen und Stellplätze mit einer Gesamtkapazität zusammen von >= 50 Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 34 BauGB)

Einfahrtbereich für >= 50 Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 34 BauGB)

VII. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

St — **Stellplätze** und **Zufahrten**

FSt — **Stellplätze nur für Fahrräder**

Zufahrt — **Zufahrten**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, **oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung** innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
Hinweis: Details sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

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

VIII. Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen, deren **Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet** sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

IX. Hinweise

Vorhandenes Gebäude

1520 — Flurstücksnummer

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Vorhandene Stütz- oder sonstige Mauer

Vorhandene Treppe

Ga — Vorhandene (Doppel-)Garage

stark geneigtes Gelände, Hang

10.0 — Maßkette mit Maßzahl in Meter

Winkelangabe in Grad (= Altgrad)

A° — A = ggf. entfallende Eiche,
B = ggf. entfallender Ahorn,
C = ggf. entfallende Hainbuche

IV Lärmschutz

Schutzvorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

1. Die Baukonstruktion von Gebäuden muss jeweils insgesamt ein Bau-Schalldämm-Maß von R'w,res ≥ 45 dB aufweisen. Dies gilt für Fassaden, einschließlich Türen und Fenstern (Schallschutzklasse 5 gemäß VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern), Brüstungen, Dächer und sonstige Bestandteile der Gebäudeaußenhaut.

2. Bei Errichtung einer Veranstaltungshalle ist eine Anlage zur elektrisch-mechanischen Be- und Entlüftung zu installieren mit einem Schalldämpfer (Mindestschalldämmmaß von R' w ≥ 45 dB) für die Be- und Entlüftungsöffnungen.
Hinweis: Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

3. Planung von Zu- und Ausfahrten für mindestens 50 Kraftahrzeuge
Bei Errichtung einer Tiefgarage oder einer sonstigen Garage - jeweils mit einer Kapazität ab 50 Autos und Motorrädern - muss die Zu- bzw. Ausfahrt die folgenden Maßgaben erfüllen: Es sind geschlossene seitliche Außenwände und eine geschlossene Decke vorzusehen (nachfolgend auch Einhausung genannt). Auf den letzten 15 Metern der Einhausung sind von innen stark Schall absorbierende Verkleidungen mit dem Absorptionsmaß αs > 0,9 bei f ≥ 250 Hz anzubringen.

4. Bei Errichtung einer - nicht betrieblich mit der Sportanlage verbundenen - Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Sinne der textlichen Festsetzung I. Nr.1.1.3 sind in Aufenthaltsräumen - von der Sportanlage verursachte - Geräuschimmissionen mit einem Beurteilungspegel von mehr als 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts einzuhalten.
Hinweis: Nach Klärung der genauen Lage der Wohnung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

5. Bei der Errichtung von Außensportanlagen im Sondergebiet ist zwischen diesen und der westlichen Plangebietsgrenze entweder eine Lärmschutzwand von mindestens 3,0 Metern Höhe über der im Bauantrag geplanten Geländeoberfläche oder ein Gebäude (-teil) mit mindestens der gleichen Höhe zu errichten.

Die Begründung des Bebauungsplans enthält ergänzend **Hinweise** zur Beachtung.

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiet "Sport- und Quartierszentrum"
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch - BauGB i. V. m.
§ 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Im Sondergebiet "Sport- und Quartierszentrum" sind zulässig:
1.1.1 Gebäude und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften, Mensen sowie
1.1.3 Wohnungen, die in Grundfläche und Baumasse den Nutzungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke untergeordnet sind, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Läden nachfolgender Typen mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100 qm:
1.2.1 Fanshops lediglich mit Verkaufsartikeln von Sportvereinen - d. h. nur Artikel mit Emblemen, Schriftzügen oder zumindest in den Farben von Sportvereinen -, nämlich mit: Textilien (Sportbekleidung - aus 47.64.2 -, Handtüchern - aus 47.51.0 - und Bettwäsche - aus 47.51.0), Trinkgefäßen (Tassen und Gläser aus 47.59.2; Kunststoffbecher aus 47.59.9), Bällen für den Sport (aus 47.64.2) und sonstigen Fanartikeln sowie Vereinszeitschriften über Sport (aus 47.62.1),
1.2.2 Kiosks ausschließlich mit Nahrungs- und Genussmitteln (aus 47.2), Getränken (47.25.0), Schreib- und Papierwaren (aus 47.62.2), Zeitungen und Zeitschriften (47.62.1), Büchern (47.61.0), Tabakwaren (47.26.0),
1.2.3 Ticketverkaufsstellen allein zum Verkauf von Eintrittskarten für Sport-, Kultur-, Vergnügungs- und Unterhaltungsveranstaltungen (aus 79.90.0).
Hinweis: Die Nummern in Klammern verweisen auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige" des Statistischen Bundesamtes von 2008.

1.3 Garagen, Stellplätze und nicht überdachte Sportanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. den §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO
1.3.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich innerhalb der für sie zeichnerisch festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
1.3.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Hinweis: Weitere Festsetzungen zu Garagen und Stellplatzanlagen betreffen den Lärmschutz und sind daher unter Ziffer IV.3. zu finden.
1.3.3 Fahrradstellplätze sind innerhalb der zeichnerisch dafür festgesetzten Fläche, auf den Flächen für Kraftfahrzeugstellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig; sie dürfen überdacht und am Rand der Fahrradabstellanlage seitlich sowie an der Rückseite mit einer Wand versehen werden.
1.3.4 Nicht überdachte Sportanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Tribünen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO) zulässig.
Sonstige Nebenanlagen des Sportplatzes (z.B. Lichtmasten, Geräteschuppen, Ballfangzäune) sind generell innerhalb der Grünfläche mit der Zweksbestimmung Sportplatz zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl – GRZ – (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO):
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf um bis zu 0,1 überschritten werden durch Anlagen, die einen zumindest teilweise wasserdurchlässigen Belag und Unterbau aufweisen (z. B. Rasengittersteine oder wassergebundene Decke). Eine weitere Überschreitung der GRZ um bis zu 0,05 ist zulässig, wenn diese Überschreitung durch nicht überdachte Sportanlagen mit einem Naturrasenbelag erfolgt.

2. Der **untere Bezugspunkt** der „Oberkanten-Höhe baulicher Anlagen über der Straße" ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der Menzenberger Straße senkrecht vor der talseitigen Gebäudeecke, die der Straße am nächsten ist. Die festgesetzten Höhen - „Oberkanten-Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull" und „Oberkanten-Höhe baulicher Anlagen über der Straße" - dürfen überschritten werden durch Solaranlagen um bis zu 1,0 Meter und Bepflanzungen ohne weitere Maßgaben dieses Bebauungsplans sowie durch einzelne Bauelemente und Anlagenteile nach den folgenden Maßgaben:
a) Die festgesetzte maximale **„Oberkanten-Höhe baulicher Anlagen über der Straße" (HüS)** darf überschritten werden durch bauliche Umschließungen („Einhausungen") von Garagenein- und –ausfahrten einschließlich ihrer Überdachnungen, Stützmauern, Brandwände, Geländer um bis zu 1,0 Meter und durch Beschilderung, Fahnenmasten, Laternen und sonstige Lampen um bis zu 2,5 Meter.
b) Die festgesetzte maximale **„Oberkanten-Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull" (HNHN)** darf überschritten werden durch Antennen, Fahnenmasten, Schornsteine und Brandwände um bis zu 3,0 Meter.
c) Weitere Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen können für einzelne Bauelemente und Anlagen oder Anlagenteile zugelassen werden.

III. Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Die Bäume und Sträucher, die zeichnerisch für ihre Erhaltung festgesetzt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB), sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Gehölze der Pflanzliste unten (Nr. 3.) zu ersetzen - spätestens in der auf den Zeitpunkt des Abganges folgenden Vegetationsperiode. Ein Abgang liegt vor, wenn ein Baum bzw. Strauch abgestorben ist oder beseitigt wurde.

2. Die Bäume, die zeichnerisch für eine Anpflanzung festgesetzt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB), sind spätestens innerhalb der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen anzupflanzen. Dabei ist folgende Pflanzqualität einzuhalten: drei- bis viermal verpflanzt, Mindeststammumfang von 20 cm, Hochstamm oder Solitär. Es sind lediglich Baumarten der unten angegebenen Pflanzliste zulässig. Der Standort der Anpflanzung darf vorbehaltlich anderer Vorschriften um bis zu zwei Meter gegenüber dem Standort der zeichnerischen Festsetzung in der Örtlichkeit abweichen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Bäume der Pflanzliste unten zu ersetzen - spätestens in der auf den Zeitpunkt des Abganges folgenden Vegetationsperiode. Zusätzliche Bepflanzungen sind vorbehaltlich anderer Vorschriften zulässig, sofern dadurch der Wuchs der festgesetzten Bepflanzungen nicht behindert wird.

3. Pflanzliste heimischer Bäume mit einem mittelgroßen Kronendurchmesser:
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Pyrus pyraster (Wildbirne)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus intermedia (Mehlbeere)
Ulmus carpinifolia (Flatterulme)
Sonderformen (Trauerstämme, Kugel- und Korkenzieherformen oder buntlaubige Zuchtformen) sind nicht zulässig.

PLANUNTERLAGEN

Die Plangrundlage bildet den Stand des Plangebietes basierend auf der örtlichen Aufnahme vom 14. und 15.03.2017 ab.

RECHTSGRUNDLAGEN

-Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

-Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl. I S. 1057)

-Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)

-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 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 25.09.2018 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Honnef, den .....

.....
Otto Neuhoff
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am XXXXX ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Dienstag, dem XXXXXX bis Mittwoch, dem XXXXXX einschließlich öffentlich ausgelegen.

Bad Honnef, den .....

.....
Otto Neuhoff
Bürgermeister

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

Bad Honnef, den .....

.....
Otto Neuhoff
Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus
- Teil A Planzeichnung und
- Teil B Textlichen Feststetzungen
mit seiner Begründung
wird hiermit ausgefertigt.

Bad Honnef, den .....

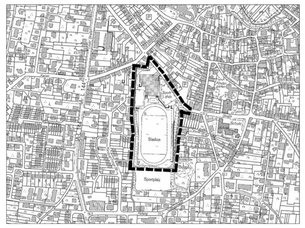
.....
Otto Neuhoff
Bürgermeister

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

Bad Honnef, den .....

.....
Otto Neuhoff
Bürgermeister

STADT BAD HONNEF



Bebauungsplan Nr. 1-145 "Sport- und Quartierszentrum Menzenberger Straße"

Planungsstand 28.10.2019

Maßstab 1:500