

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 03.2 - Hennef (Sieg) – Stoßdorf, Fährstraße -

Begründung - Entwurf gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB -

Stand: 12. März 2009

**Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und -entwicklung**

Inhalt

- 1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**
- 2. Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2 Regionalplan
 - 2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge
 - 2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen
 - 2.5 Vorhandene Flächennutzung
 - 2.6 Städtebauliche Situation
- 3. Städtebauliches Konzept**
 - 3.1 Verkehrserschließung
 - 3.2 Bebauung
 - 3.2.1 Städtebauliche Idee
 - 3.2.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 3.2.4 Haustypen / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 3.2.5 Firstrichtung
 - 3.2.6 Garagen / Carports, Stellplätze
 - 3.2.7 Sonstige Festsetzungen:
 - mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 3.2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.3 Ver- und Entsorgung
 - 3.4 Immissionen
 - 3.4.1 Fluglärm
 - 3.5 Geohydrologische Verhältnisse
 - 3.6 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale
- 4. Eingriffe in Natur und Landschaft**
- 5. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans**
- 8. Kosten und Finanzierung**
- 9. Anlagen**

1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans geht auf einen entsprechenden Antrag des Grundstückseigentümers zurück. Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 08.04.2008 diesem Antrag stattgegeben.

Ziel des Bebauungsplans ist es, auf den seinem Geltungsbereich unterliegenden Flächen eine Wohnbebauung zuzulassen. Möglich wäre dabei die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern bzw. 4 Doppelhaushälften oder auch eine Mischung aus beiden Hausformen. Da es sich hierbei um eine Hinterlandbebauung handelt und die zu bebauende Parzelle eine Außenbereichsfläche im Innenbereich darstellt, ist eine Realisierung des Projektes über das Instrument des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht möglich.

Das Baugesetzbuch bietet ab dem 01.01.2007 die Möglichkeit, einen Bauleitplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen (Bebauungspläne der Innenentwicklung, § 13a BauGB). Voraussetzung dabei ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring nach § 4c sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB bei dem Bebauungsplan Nr. 03.2 vorliegen, wird hier das beschleunigte Verfahren angewendet. Zum einen handelt es sich bei der angestrebten Bebauung um eine klassische Nachverdichtung. Zum anderen liegt die zulässige Grundfläche, bei einer Gesamtgröße des Plangebiets von ca. 2.500 m², auch deutlich unter der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Maximalgröße von 20.000 m². Eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen ist somit entbehrlich.

Um den Siedlungsdruck in die Außenbereiche zu vermeiden ist eine Nachverdichtung im Bestand zudem eine sinnvolle Maßnahme und eignet sich gerade auch zur Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung.

Gesetzliche Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Stoßdorf (Nord).

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 2.500 m².

Im Norden und Süden grenzt der Bebauungsplan an Wohnbebauung, im Westen an die „Fährstraße“ und im Osten an eine fußläufige Verbindung zwischen den Straßen „Fährstraße“ und „Funkgasse“, die sich gleichzeitig als Verlängerung der „Scherengasse“ darstellt.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Geistingen

Flur 31, Flurstücke Nr. 146 und 153 tw.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) vom 19.11.2008 verringert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03.2 an der nord-westlichen Grundstücksgrenze geringfügig. Dies geschieht aus Gründen der geometrischen Eindeutigkeit, zumal der Abstand der nördlichen Bebauungsgrenze und der darunter liegenden Grenze der überbaubaren Flächen nunmehr durchgängig 3m beträgt.

2.2 Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung. Das Plangebiet ist als „Freiraum“ dargestellt.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein–Sieg ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) ausgewiesen.

Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes stehen also im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplans Nr. 03.2 als Wohnbaufläche dar. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes.

Im Plangebiet liegen auch keine nach Landschaftsgesetz oder Wassergesetz (Landeswassergesetz LG, 25. Juni 1995) geschützten Objekte oder Flächen.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Wasserschutzgebietes Hennefer Siegbogen, Wasserschutzzone III Süd des Wahnachtalsperrenverbandes. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der am 31.12.1974 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung sind daher zu beachten. Das Vorhaben ist nach der Wasserschutzgebietsverordnung jedoch grundsätzlich zulässig.

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Der Teil der Parzelle Nr. 153, der nunmehr durch einen Bebauungsplan überplant werden soll, ist mit einem Zweifamilienwohnhaus (Fährstr. 23) nebst zweier Garagen und Schuppen bebaut. Diese Garagen und der Schuppen sollen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans abgerissen werden. Die rückwärtige Parzelle Nr. 146 wurde bislang als Garten- bzw.

Grünfläche für die vorhandene Wohnbebauung genutzt und stellt sich dementsprechend im vorderen Bereich als Nutz- und Ziergarten dar. Bei dem hinteren, an dem Fußweg gelegenen Bereich, handelt es sich um Grünland mit heterogenen Gehölzstrukturen an den südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen und mit einem Obstbaumbestand, der jedoch nicht der städtischen Baumschutzsatzung unterliegt.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes weist Wohnbebauung überwiegend als Einzelhausbebauung auf.

2.6 Städtebauliche Situation

Bei der angestrebten Bebauung handelt es sich um eine klassische Nachverdichtung. Alle rings um den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke sind bereits bebaut.

Im Ortsteil Stoßdorf gibt es einen Kindergarten in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet. Einrichtungen für den täglichen Bedarf, Grund- und weiterführende Schulen sind teils in fußläufiger Entfernung vorhanden bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad gut zu erreichen. Eine Erweiterung der sozialen Einrichtungen ist aufgrund der geplanten Bebauung nicht notwendig.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

Die Parzelle Nr. 146 wird durch eine von der „Fährstraße“ abzweigende Erschließungsstraße (Privatweg) an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Dabei wird die südlich des Hauses „Fährstraße 23“ gelegene Hofeinfahrt genutzt (die vorhandenen Garagen und der Schuppen dort werden im Zuge der Neubebauung abgerissen). Die vordere, an der „Fährstraße“ gelegene Hälfte der geplanten Zuwegung weist eine Breite von 3,50 m auf. Hier ist auch, direkt an der Grundstückseinfahrt, eine Fläche zum Aufstellen der Müllbehälter am Leerungstag dargestellt, da die neu herzustellende Erschließung von Müllfahrzeugen aufgrund der für sie nicht ausreichend dimensionierten Wendemöglichkeit nicht befahren wird. Eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge würde hier im Verhältnis zur Bebauung zu viel Fläche in Anspruch nehmen.

Der rückwärtige Teil der Planstraße hingegen weist eine Breite von 4,75 m auf und endet vor der, an der östlichen Grundstücksgrenze gelegenen, neu entstehenden Parzelle in einer Wendeanlage für Pkw. Dies hat seinen Grund darin, dass der Wenderadius für Pkw, die in die Garagen auf den hinteren Grundstücken hineinfahren möchten, ansonsten zu gering wäre.

Mit dem Anschluss der „Fährstraße“ an die L 333 ist das Plangebiet optimal an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen soll den Eigentümern die Möglichkeit einer weiteren Bebauung gegeben werden. Lage und Größe der Parzelle Nr. 146 erlaubt die Errichtung von 3 Einzelhäusern bzw. 4 Doppelhaushälften oder auch eine Mischung von beiden Hausformen. Die Maßstäblichkeit der vorgesehenen Bebauung orientiert sich dabei am baulichen Bestand, so dass die städtebauliche Struktur in diesem Bereich durch den Bebauungsplan aufgenommen und weiterentwickelt wird.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Entwickelt aus der Darstellung des Flächennutzungsplans wird im Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung im angrenzenden Umfeld der Plangrundstücke und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses sowie der maximal zulässigen Firsthöhe bestimmt. Die Festsetzungen dienen der Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur und sollen das Entstehen unmaßstäblicher Baukörper verhindern.

Um die aufgelockerte, städtebauliche Struktur der Umgebung aufzunehmen und weiterzuentwickeln wird zudem die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Um eine angepasste Verteilung der Wohngebäude auf der Parzelle Nr. 146 zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.

3.2.4 Haustypen / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan erlaubt die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch eine ortsuntypische und unerwünschte Verdichtung (z. B. Mehrfamilienhäuser) wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaushälfte) beschränkt. Mit dieser Begrenzung können auch die Erschließungsanlagen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden.

3.2.5 Firstrichtung

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung der Baukörper bezieht sich nur auf die Neubauflächen. Sie orientiert sich vorrangig daran, dass

- die Baukörper eine energetisch optimale Süd- und Westausrichtung erhalten,
- die Baukörper sich gegenseitig geringer verschatten und
- dadurch gut nutzbare Garten- und Freibereiche entstehen.

Durch die zeichnerische Festsetzung der Firstrichtungen soll vermieden werden, dass durch den Wechsel von parallel und schräg gestellter Bebauung ein insgesamt unruhiges Erscheinungsbild entsteht.

Durch die konsequente Südausrichtung der Dachflächen aller neu entstehenden Häuser im Plangebiet sind zudem gute Voraussetzungen zur aktiven und passiven Solarenergienutzung geschaffen.

3.2.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen / Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig. Vor Garagen / Carports und Stellplätzen muss eine Zufahrt als 2. Stellplatz eingerichtet werden. Ausnahmsweise ist pro neu zu bildendem Grundstück ein weiterer 3. Stellplatz außerhalb der festgesetzten Fläche zulässig. Damit kann bspw. eine Doppelgarage mit 2 Stellplätzen davor vorgesehen werden oder eine Einfachgarage mit einem Stellplatz davor und einem Stellplatz daneben, so dass auch bei den maximal zulässigen 2 Wohneinheiten pro Grundstück ausreichend Stellflächen auf dem Grundstück vorhanden sind.

3.2.7 Sonstige Festsetzungen:

- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen auf der Parzelle Nr. 146 wird die Zuwegung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger und der Unternehmen der Ver- und Entsorgungs- sowie der Telekommunikationsbranche belegt.

3.2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergän-

zung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB abschließend geregelt sind, auch solche Festsetzungen aufnehmen zu können, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen. Auf diese Weise können über den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuchs hinausgehende Bestimmungen in die Bebauungsplanung einbezogen und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden [...]. Geeignet für die Aufnahme in den Bebauungsplan sind nur Regelungen, für deren Erlass die Gemeinde zuständig ist [...] (Quelle: BauGB Kommentar, Ernst, Zinkahn, Bieleberg, Krautzberger, Stand 89. Ergänzungslieferung Oktober 2008, C. H. Beck, München). Gemäß § 86 Abs. 1 Nrn. 1 - 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen [...] sowie die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der [...] unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] sowie über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen.

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Zur besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene, erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes soll von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Es werden folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen und Geländestützmaßnahmen

Festsetzungen zur Dachgestaltung

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes des Siegtales und der darin eingebetteten größeren und kleineren Siedlungsbereiche entsprechen. Zur Integration zeitgemäßer Dachformen in das Landschaftsbild sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Die beiden Hälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachform und –Neigung aufweisen.

Die vorherrschende schiefergraue Dacheindeckung ergibt eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die Dächer sind daher in dunklem, blendungsfreiem Material einzudecken (Farben gem. RAL-Farbtonkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017. Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024).

Der Ausschluss von hellen und reflektierenden Dachmaterialien soll die blendende Fernwirkung der Dachflächen verhindern. Als reflektierend gelten z. B. glasierte Dacheindeckungen. Engobierte Ziegel oder vergleichbare matte Oberflächenbehandlungen sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03.2 Hennef (Sieg) – Stoßdorf, Fährstraße, ist zur Förderung der regenerativen Energien die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren erwünscht. Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke

Hausgärten sollen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen begrünt und mit lebenden Hecken eingefriedet werden. Eine Beschränkung der zur Verwendung kommenden Pflanzen soll zur harmonischen Gestaltung der Siedlung beitragen. Exotische Bäume und Sträucher sollen vermieden werden. Eine Liste der aus landschaftspflegerischer Sicht empfehlenswerten Bäume und Sträucher ist den Textlichen Festsetzungen beigelegt. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung werden ausgeschlossen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen.

Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten und Hofflächen sollen mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc. verwendet werden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über das bestehende Kanalnetz im Trennsystem in der „Fährstraße“ gewährleistet.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser ist gem. Gutachten des Ingenieurbüros de la Haye, Bonn, vom 05.08.2008 auf den Grundstücken nicht hinreichend möglich. Niederschlagswasser, das auf den Dächern anfällt, ist daher ebenfalls dem vorhandenen Kanalnetz im Trennsystem in der „Fährstraße“ zuzuführen.

Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und der vorhandenen öffentlichen Kanalisation im Trennsystem zuzuführen.

Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt. Zur Sicherung der Leitungstrasse wird die Zuwegung zu der Parzelle Nr. 146 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger und der Unternehmen der Ver- und Entsorgungs- sowie der Telekommunikationsbranche belegt.

Für die Grundstücke, die im rückwärtigen Bereich nicht direkt angefahren werden können, wird direkt an der „Fährstraße“, im Bereich der Grundstückseinfahrt, eine Fläche zum Aufstellen der Müllbehälter am Leerungstag dargestellt.

Nach Angabe des Bauordnungsamtes kann für die geplante Nutzung der Löschwassermindestbedarf von 48 cbm/h nach dem DWG Arbeitsblatt W 405 durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

3.4 Immissionen

3.4.1 Fluglärm

Eine Lärmbelästigung durch den Flugverkehr des Flughafens Köln – Bonn ist nicht auszuschließen. Negative Auswirkungen für die Bewohner können jedoch mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden (hier: Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen).

3.5 Geohydrologische Verhältnisse

Der Planbereich grenzt unmittelbar an den als hochwassergefährdet dargestellten Bereich der Siegaue, der bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtung überflutet wird. Eine Überflutung dieses Bereiches ist daher bei sehr extremen Abflussereignissen (>HW100) nicht grundsätzliche auszuschließen.

Im Hochwasserfall kann zudem eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch aufsteigendes Grundwasser (Qualmwasser) nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher im Interesse eines vorbeugenden Hochwasserschutzes bzw. einer Schadensminimierung darauf hingewiesen, dass gem. § 31a Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminimierung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen“.

3.6 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann ist nicht möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung von Bodendenkmälern durchgeführt wurde. Konflikte zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes werden jedoch nicht erwartet, da in der unmittelbaren Umgebung des kleingliedrigen Plangebietes bereits seit etlichen Jahrzehnten Bebauung vorhanden ist und dabei nach Kenntnis der Stadtverwaltung keine Bodenfunde aufgetreten sind. Unabhängig davon wird die gesetzliche Vorgabe aus §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr. 03.2, wie unter Punkt 1 dieser Begründung näher ausgeführt, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen mit der Folge, dass ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich ist (s. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Gleichwohl enthalten die textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke. So ist beispielsweise auf den neu gebildeten Grundstücken jeweils ein heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei der Anpflanzung sind die Arten der Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef zu verwenden, die den textlichen Festsetzungen als Anlage beigelegt ist. Die Beschränkung der zur Verwendung kommenden Pflanzen soll dabei einen wesentlichen Beitrag zur harmonischen Gestaltung der Siedlung leisten, denn eine zu große Vielfalt, insbesondere auch exotischer Bäume und Pflanzen, kann zu einem unruhigen, unharmonischen Erscheinungsbild führen, das die im Rahmen der Straßenraumgestaltung angestrebte Gesamtwirkung mindern würde.

In die textlichen Festsetzungen werden darüber hinaus Hinweise aufgenommen, dass der Einbau von Recyclingstoffen nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist und dass das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthalte oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Da der Bebauungsplan Nr. 03.2, wie unter Punkt 1 dieser Begründung näher ausgeführt, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, entfallen die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, das Verfassen eines Umweltberichts nach § 2a, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring nach § 4c und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Dieser Bebauungsplan begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Um eine optische Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild zu erreichen, werden jedoch, in Abstimmung mit den Eigentümern, für die Garten- und Vorgartenbereiche der entstehenden Hausgrundstücke Festsetzungen zu Begrünung und dauerhafter Unterhaltung der Anpflanzungen getroffen.

Darüber hinaus wird empfohlen, die Gehölzstruktur an der südlichen Grundstücksgrenze mit dem Ziel einer Abschirmung zu der Nachbarbebauung zu erhalten.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans

Fläche	qm	Anteil
Bruttobauland	2.478	100,00 %
— davon öffentliche Verkehrsfläche	298	12,03 %
Nettobauland (WA)	2.180	87,97 %

Insgesamt werden ca. 3 Einfamilienhäuser oder auch 4 Doppelhaushälften geplant. Bei einer Belegung von durchschnittlich rechnerisch 2,7 EW/WE ergibt sich eine Anzahl der Bewohner von ca. 16 bzw. 22 Einwohnern.

8. Kosten und Finanzierung

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des Bebauungsplanes beziehen sich auf die Neugestaltung der inneren Verkehrsflächen.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt ausschließlich durch die das Gebiet entwickelnden Privateigentümer.

9. Anlagen

- Gutachten „Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser im Bebauungsplangebiet Nr. 03.2
Verfasser: Ingenieurbüro U. Ch. De la Haye, Bonn
Stand: 05.08.2008

aufgestellt:
53773 Hennef, den 12. März 2009