

HAUSPARTNER GmbH · Barbarossastraße 15 · 53721 Siegburg

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Schüßler
Frankfurter Straße 97

53773 Hennef

per E-Mail: n.schuessler@hennef.de

26.05.2010

Rückfragen beantwortet: Frau Dobersalske

Telefon: 02241 / 9657-0

Zeichen: I:\BV\Hennef\Uckerath\Peterstr\Stadt-AntrgAufstllgBPlan.doc

**Gemarkung Uckerath, Flur 28, Flurstücke 97, 98, 472 (tlw.), 96 (tlw.), 99 (tlw.) und 100 (tlw.)
Hier: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Sehr geehrter Herr Schüßler,

wir beantragen für die o.g. Grundstücke die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Beigefügt erhalten Sie unseren Bebauungsvorschlag.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

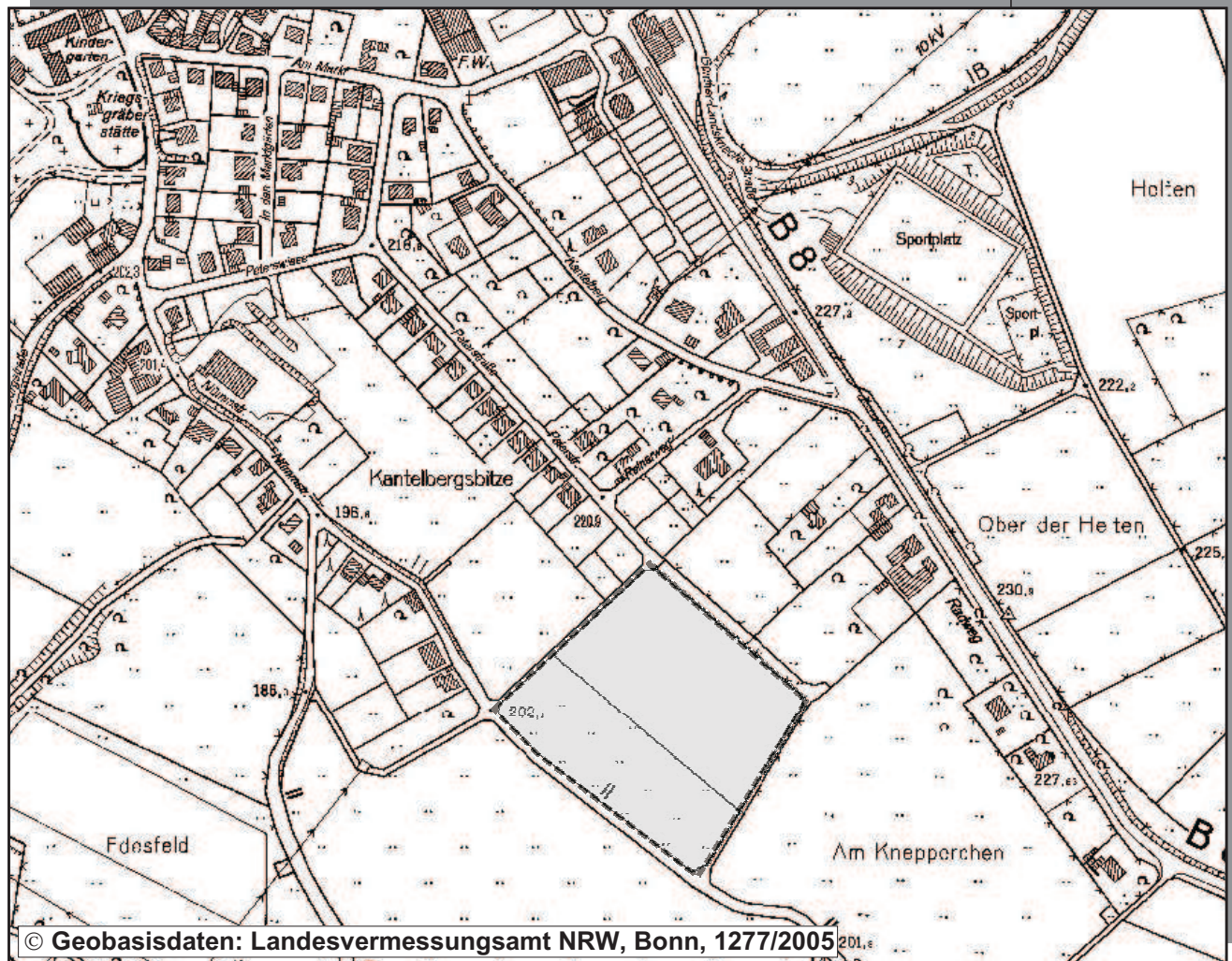
Mit freundlichen Grüßen

i.A. Diana Dobersalske

HAUSPARTNER GmbH

Anlage w.e.

Bebauungsentwurf “Peterstraße / Nümmstraße” in 53773 Hennef-Uckerath,



Stand: 26.05.2010

HAUSPARTNER

WIR BAUEN IHR ZUHAUSE

GmbH



Barbarossastr. 15 • 53721 Siegburg
Telefon 02241/9657-0 • Fax 02241/9657-20
Internet: www.hauspartner.de
e-mail: info@hauspartner.de

Lageplan



ca. M 1:1000

- Legende**
ST = Stellplatz
G = Garage
P = öffentlicher Stellplatz
MSP = Müllbehälter-Sammelplatz



Grundstücksgrößen

Grundstücksaufteilung gem. Planung vom 23.04.2010

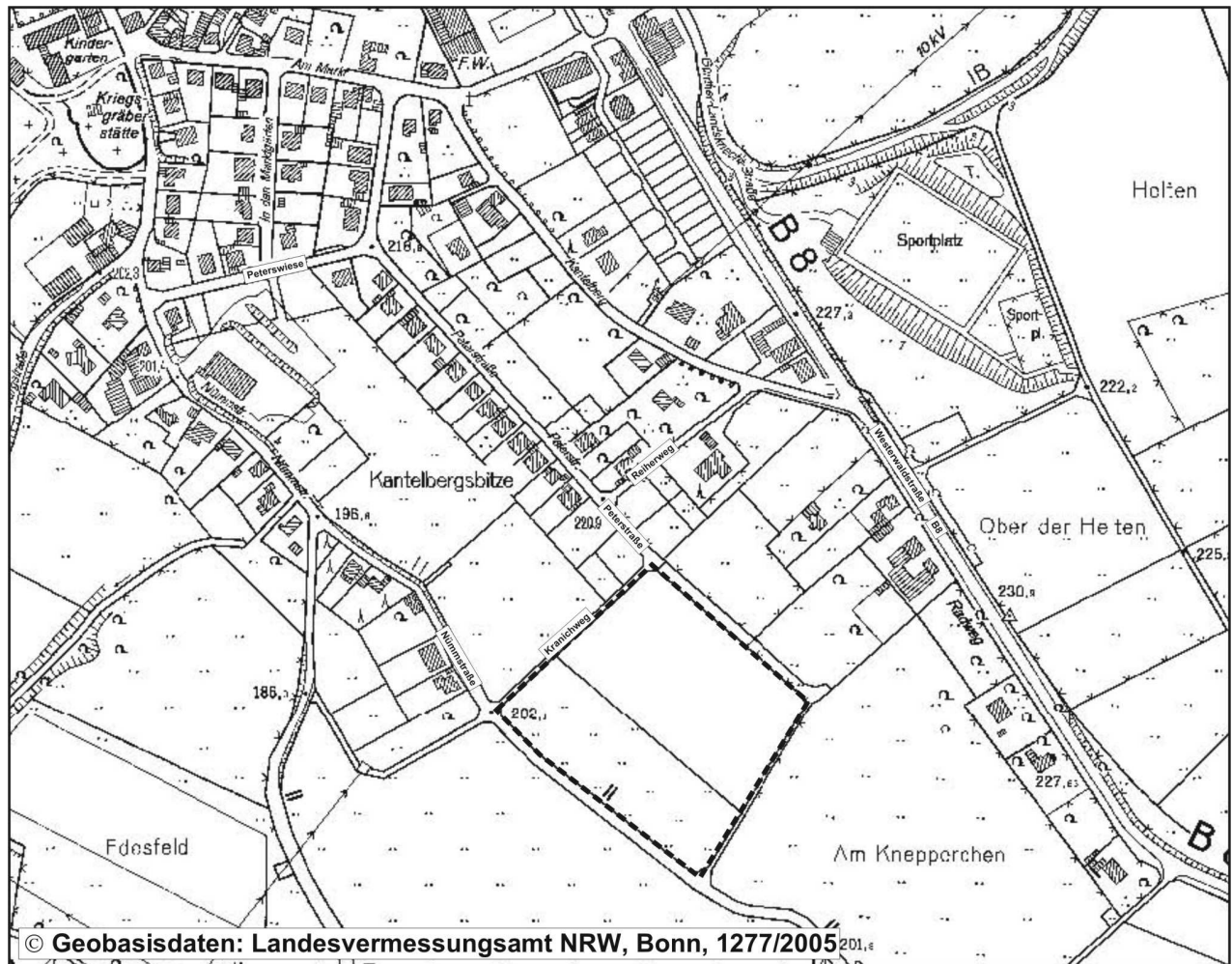
Planhaus	Größe		Planhaus	Größe
1	567 m²		27	482 m²
2	485 m²		28	465 m²
3	485 m²		29	465 m²
4	485 m²		30	465 m²
5	485 m²		31	465 m²
6	485 m²		32	464 m²
7	471 m²		33	462 m²
8	495 m²		34	465 m²
9	610 m²		35	491 m²
10	450 m²		36	477 m²
11	464 m²		37	475 m²
12	464 m²		38	484 m²
13	464 m²		39	492 m²
14	464 m²		40	498 m²
15	464 m²		41	503 m²
16	464 m²		42	506 m²
17	493 m²		43	490 m²
18	532 m²		44	463 m²
19	486 m²		18	8.610 m²
20	485 m²		EFH	gesamt
21	486 m²		gesamt	
22	486 m²			
23	486 m²			
24	486 m²			
25	486 m²			
26	517 m²			
26	12.747 m²			
EFH	gesamt			
gesamt				

Objekt	Fläche	Anteil
Baugrundstücke	21.357 m²	79,51%
Spielplatz 1	241 m²	0,90%
Spielplatz 2	184 m²	0,69%
MSPL 1	21 m²	0,08%
MSPL 2	12 m²	0,04%
Straßen, Wege, Stellplätze, etc.	5.047 m²	18,79%
Gesamtfläche	26.862 m²	100,00%



Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 12.4/2
Hennef (Sieg) – Uckerath, Peterstraße/Nümmstraße



©Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2007
<http://www.lverma.nrw.de>

BEGRÜNDUNG
- Vorentwurf -

Stand: 24.05.2010

Inhaltsverzeichnis

Teil 1

1. Planungsgrundlagen

- 1.1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung
- 1.2 Geltungsbereich, Lage und Zustand des Plangebietes
- 1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung
- 1.4 Flächennutzungsplan
- 1.5 Verfahren

2. Inhalt der Planung

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 2.5 Garagen, Carports und Stellplätze

3. Auswirkungen der Planung

- 3.1 Erschließung
- 3.2 Boden/Versickerung
- 3.3 Umweltprüfung
- 3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

4. Hinweise

- 4.1 Bodendenkmäler
- 4.2 Kampfmittelfunde

Teil 2

Umweltbericht

Teil 1

1. Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Firma Hauspartner Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH hat für die Flurstücke 97 und 98 der Flur 28 in der Gemarkung Uckerath als Erschließungsträger die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die o.g. Grundstücke beantragt.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung der Stadt Hennef (Sieg) sollen bis zu 44 Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser entstehen. Die Grundstücke werden über zwei neue Erschließungsstraßen - zum Einen an die Peterstraße, zum Anderen an die Nümmstraße - angebunden. Die beiden Wohngebiete werden über einen neuen Spielplatz mit ca. 426 m² verbunden. Nicht zuletzt hierdurch wird die neue Wohnlage besonders für Familien mit Kindern interessant.

Es ist vorgesehen, die Grundstücke baureif herzustellen und zu frei veräußern. Durch die neuen Eigentümer können dann die Grundstücke individuell - im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen – bebaut werden. Durch den Erschließungsträger wird die gesamte öffentliche Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgungsanlagen erstellt. Der Erschließungsträger übernimmt sämtliche Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes, einschließlich der erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag sowie ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Hennef und dem Erschließungsträger abgeschlossen.

1.2 Geltungsbereich, Lage und Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Flur 28 der Gemarkung Uckerath die Flurstücke 97 und 98 vollständig, sowie die Flurstücke 472 (Peterstraße), 96 (Kranichweg), 99 (Weg) und 100 (Nümmstraße) teilweise. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 26.862 m².

Das Plangebiet liegt im süd-östlichen Randbereich der Ortschaft Uckerath, südlich der B8 und schließt an die vorhandene Bebauung an. Der Ortskern ist fußläufig erreichbar und enthält alle für den täglichen Bedarf notwendigen Einrichtungen, einschließlich Kindergarten und Grundschule.

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und weist keinen Baumbestand auf. Die angrenzende Bebauung besteht hauptsächlich aus freistehenden Wohnhäusern.

1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf die aktuelle Bau- und Umweltgesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.4 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hennef weist für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ aus.

1.5 Verfahren

Der Erschließungsträger hat beantragt, dass der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12.4/2 der Stadt Hennef (Sieg) – Uckerath, Peterstraße/Nümmstraße in der Sitzung des zuständigen Fachausschusses am 16.06.2010 gefasst wird.

2. Inhalt der Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Wohnbaufläche wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies begründet sich aus der Nachbarschaftsbebauung, die schwerpunktmäßig eindeutig eine Wohnnutzung aufweist. Die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um den Gebietscharakter des Wohngebietes nicht zu gefährden und um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auszuschließen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um max. 50% überschritten werden.

Mit Bezug auf die bestehende Umgebungsbebauung und die Ortsrandlage wird durch Festsetzen der maximalen Sockel- und Firsthöhe der Gebäude regulierend auf die Höhenentwicklung Einfluss genommen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der vorhandenen aufgelockerten städtebaulichen Struktur der Umgebungsbebauung ist im Baugebiet ausschließlich die offene Bauweise (o) mit freistehenden Einfamilienhäusern (E) zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Durch die gestalterischen Festsetzungen wie Dachneigung, Dachform, Drempeelhöhe sowie farbliche Gestaltungsvorgaben soll eine harmonische Eingliederung der neuen Bebauung in das bereits bestehende Umfeld erzielt werden. Hierzu tragen insbesondere auch die Festsetzungen der dunklen Farben für die Dacheindeckung bei.

2.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur hinteren Baugrenze.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Erschließung

Zur Erschließung der Baugrundstücke wird die Peterstraße bis ans südöstliche Ende des Plangebietes ausgebaut. Von der neu ausgebauten Peterstraße aus wird eine Stichstraße in das neue Plangebiet angelegt. Über diese neuen Straßen werden bis zu 26 neue Einfamilienhäuser sowie der Spielplatz erschlossen. Die Erschließung der weiteren 18 Einfamilienhäuser sowie der südlichen Spielplatzebene erfolgt über die Nümmstraße. Auf diese Weise wird der zusätzlich anfallende Verkehr auf verträgliche Weise auf die bestehenden Erschließungsstraßen aufgesplittet, so dass eine übermäßige Belastung der Altanwohner so weit wie möglich vermieden wird.

Am Ausbauende der Peterstraße sowie jeweils im Bereich des Spielplatzes werden Wendehämmer angelegt, welche für Müllgroßraumfahrzeuge ausreichend bemessen sind. Für die Grundstücke, welche nicht durch Müllgroßraumfahrzeuge unmittelbar angefahren werden können, werden im Bereich der Wendehämmer Müllbehälter-Sammelplätze angelegt, an denen die Müllbehälter am Tage der Leerung aufgestellt werden können.

Die notwendigen Stellplätze werden auf den Baugrundstücken untergebracht. Zusätzlich werden im Verkehrsraum öffentliche Besucherstellplätze angeordnet. Hierdurch wird gleichzeitig eine Verkehrsberuhigung in den neu angelegten Straßen erreicht. Die neuen Erschließungsstraßen werden an mehreren Stellen durch Fußwege mit den bereits vorhandenen Wegen nordwestlich (Kranichweg) und südöstlich des Plangebietes verbunden.

3.2 Boden/Entwässerung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die notwendigen Bodenuntersuchen durchgeführt und die Ergebnisse in die Begründung zum Bebauungsplan und ggfs. in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

Sollte sich im Zuge der Untersuchungen herausstellen, dass eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist, wird die Möglichkeit der Entwässerung über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Nümmstraße geprüft.

3.3 Umweltprüfung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz zu erwarten, indem landwirtschaftlich genutzte Flächen als Bauland ausgewiesen werden. Betroffen sind voraussichtlich die Schutzgüter Tier- und Pflanzenarten, Biotope, Boden und Landschaftsbild. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wird durch das **Büro Hellmann + Kunze, Reichshof** eine Umweltprüfung durchgeführt, in der voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

gen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach der Bestandsaufnahme des betroffenen Bereiches sowie der umweltrelevanten Bewertung des Urzustandes folgt eine Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung. Anschließend werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (siehe auch 3.4 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) aufgeführt. Der Umweltbericht ist Teil 2 dieser Begründung und somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Besondere Aufmerksamkeit gilt den artenschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechend §§ 19 (3) und 42 (1) BNatSchG, da in der Umgebung des Plangebietes insbesondere die Feldlerche und der Turmfalke beobachtet werden konnten. Durch das **Büro Hellmann + Kunze, Reichshof** wurden daher bereits im Vorfeld artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und in einem Fachbeitrag zusammengestellt, um eine Störung der Fortpflanzung oder Ruhestätten dieser Arten auszuschließen. Dieser artenschutzrechtliche Fachbeitrag fließt in den Umweltbericht ein und wird somit ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Umweltbericht genannten Kompensationsmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden festgesetzt: ...

Da die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht für die vollständige Kompensation des Eingriffs ausreichen, werden folgende Ersatzmaßnahmen auf dem externen Grundstück Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... dem Bebauungsplan zugeordnet: ...

Durch das Büro Hellmann + Kunze, Reichshof wird ein Umweltbericht verfasst. Im Laufe des Verfahrens werden u.a. die Kompensationsmaßnahmen ermittelt und in die Begründung aufgenommen.

4. Hinweise

4.1 Bodendenkmäler

Im Plangebiet werden keine Bodendenkmäler vermutet. Dies wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege geprüft. Im Bebauungstext werden jedoch folgende Hinweise aufgenommen:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerreste, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von derartigen Funden ist der Stadt Hennef als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 0 22 06 / 90 30 - 0 unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten."

4.2 Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im übrigen ist folgendes zu beachten:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, das städtische Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland Außenstelle Köln zu verständigen.

Teil 2: Umweltbericht – *wird noch ergänzt*

Aufgestellt:

53773 Hennef (Sieg), den 26.05.2010