



# Hennef

DER BÜRGERMEISTER

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

**nachträglich erhalten Sie zu meiner Einladung folgende Dokumente. Die aktualisierte Tagesordnung ist beigelegt.**

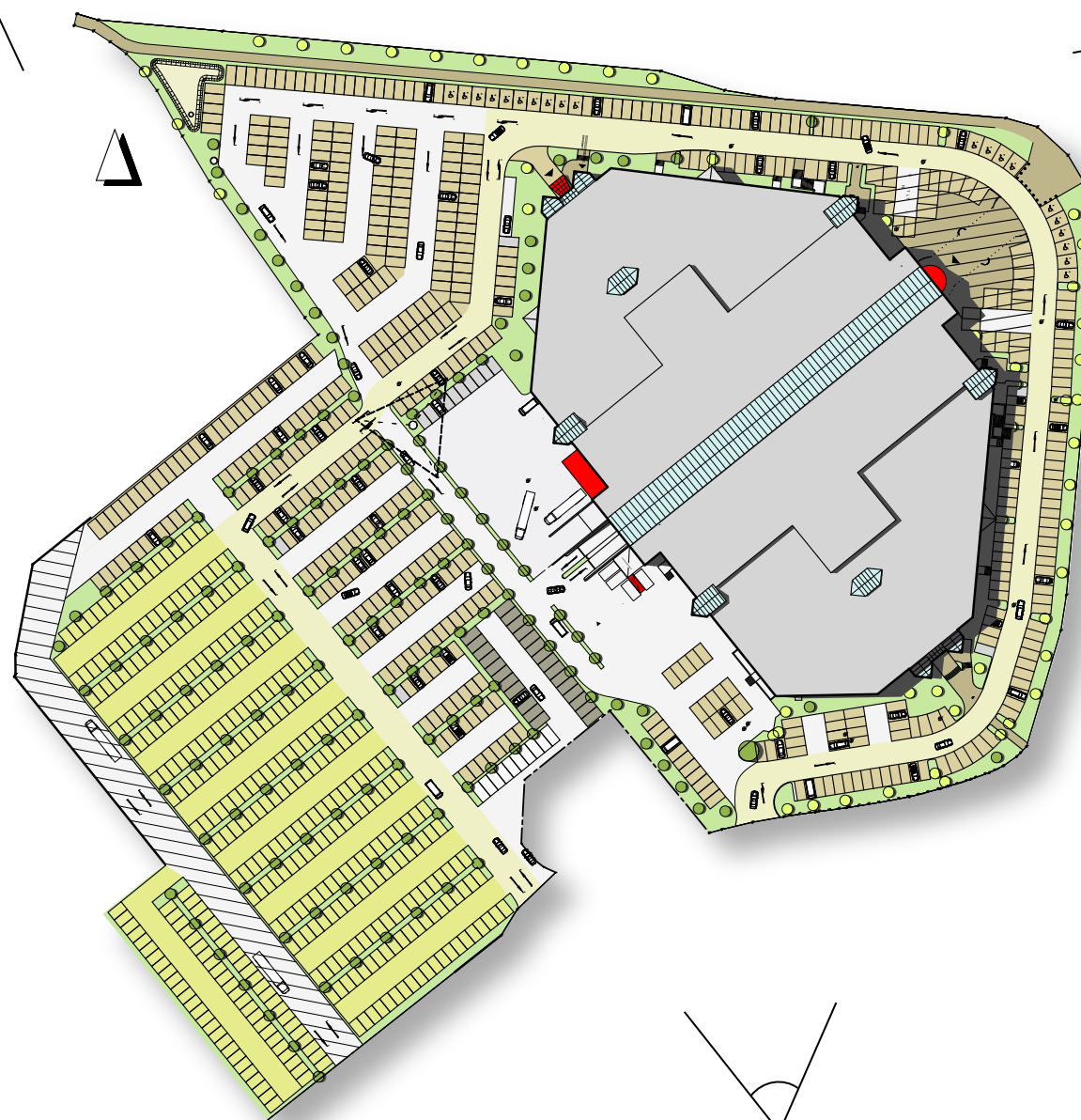
**Hennef, 00.00.0000**

**Mit freundlichen Grüßen**

| Gremium                                                           |            |         |
|-------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung                         |            |         |
| Wochentag                                                         | Datum      | Uhrzeit |
| Dienstag                                                          | 22.03.2011 | 17:00   |
| Sitzungsort                                                       |            |         |
| Rathaus, Saal Hennef (T3.01), Frankfurter Straße 97, 53773 Hennef |            |         |

| <b>Tagesordnung</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                       |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>TOP</b>          | <b>Beratungsgegenstand</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Anlagen</b>                        |
|                     | <b>Öffentliche Sitzung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       |
| 1                   | Beschlussvorlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                       |
| 1.1                 | 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) - Möbelmarkt;<br>1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)<br>(Empfehlung an den Stadtrat)<br>2. Feststellungsbeschluss<br>(Empfehlung an den Stadtrat)                        | 1                                     |
| 1.2                 | Bebauungsplan Nr. 01.26 Hennef (Sieg)-Frankfurter Str./Bröltalstr./Kleine Umgehung, 11. Änderung; Aufstellungsbeschluss                                                                                                                                                                                                                                      | 2                                     |
| 1.3                 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) - Möbelmarkt;<br>1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)<br>(Empfehlung an den Stadtrat)<br>2. Satzungsbeschluss<br>(Empfehlung an den Stadtrat)                             | 3                                     |
| 1.4                 | Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) - Möbelmarkt;<br>Vorstellung der Planung                                                                                                                                                                                                                              | 4                                     |
| 1.5                 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) - Kloster Geistingen, 1. Änderung;<br>1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat)<br>2. Satzungsbeschluss<br>(Empfehlung an den Stadtrat); | 5                                     |
| 2                   | Anfragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |
| 2.1                 | Anfrage der Fraktion Die Linke vom 09.03.2011; Zwischenstand der Umbaumaßnahme des Busbahnhofes bzgl. der Barrierefreiheit; Beteiligung Behindertenverbände                                                                                                                                                                                                  | 6<br>(wird als Tischvorlage verteilt) |
| 3                   | Mitteilungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                       |
| 3.1                 | Verkehrsrechtliche Anordnungen nach der StVO<br>Verfügung der Bezirksregierung 25.1.3-194/10/He vom 12.01.2011                                                                                                                                                                                                                                               | 7                                     |
| 3.2                 | Verkehrssicherheitsaktionen der Ordnungsverwaltung in Kooperation mit der Polizei in 2010                                                                                                                                                                                                                                                                    | 8                                     |
|                     | <b>Nicht öffentliche Sitzung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |
| 4                   | Beschlussvorlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                       |
| 4.1                 | Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) - Kloster - Geistingen vom 22.10.2007; Änderungsvertrag                                                                                                                                                                                                                   | 9                                     |
| 5                   | Anfragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |
| 6                   | Mitteilungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                       |
| 6.1                 | Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) - Möbelmarkt;<br>Sachstandsbericht                                                                                                                                                                                                                                    | 10                                    |





Ergänzende Anlage zu Nr. 2 des  
 Beschlussvorschlages des  
 TOP 1.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) - Möbelmarkt



**Vorhaben- und Erschließungsplan  
 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
 Nr. V01.18/2.2  
 - Möbelmarkt -**

RECHTSPLAN

- Bestandteile des VBPs**
- ☐ Plan- und Textteil
  - ☐ Begründung
  - ☒ Vorhaben- und Erschließungsplan
  - ☐ Durchführungsvertrag

Stand: 10.03.2010

gez.: AW

Maßstab:

Entwurfsbearbeitung:

**SCHMITT PROJEKT GMBH & CO.KG**  
 WESTERWALDSTRASSE 24-26 65549 LIMBURG

TEL: 06431-9333-80 FAX: 06431-9333-88

E-MAIL: hallo@schmitt-projekt.de

**Ergänzende Anlage zu Nr. 2 des  
Beschlussvorschlages des  
TOP 1.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) - Möbelmarkt**



**Hennef**  
DER BÜRGERMEISTER

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. V01.18/2.2  
- Möbelmarkt -**

**RECHTSPLAN**

**Bestandteile des VBPs**

- ☐ Plan- und Textteil
- ☐ Begründung
- ☒ **Vorhaben- und Erschließungsplan**
- ☐ Durchführungsvertrag

Stand: 10.03.2010

gez.: AW

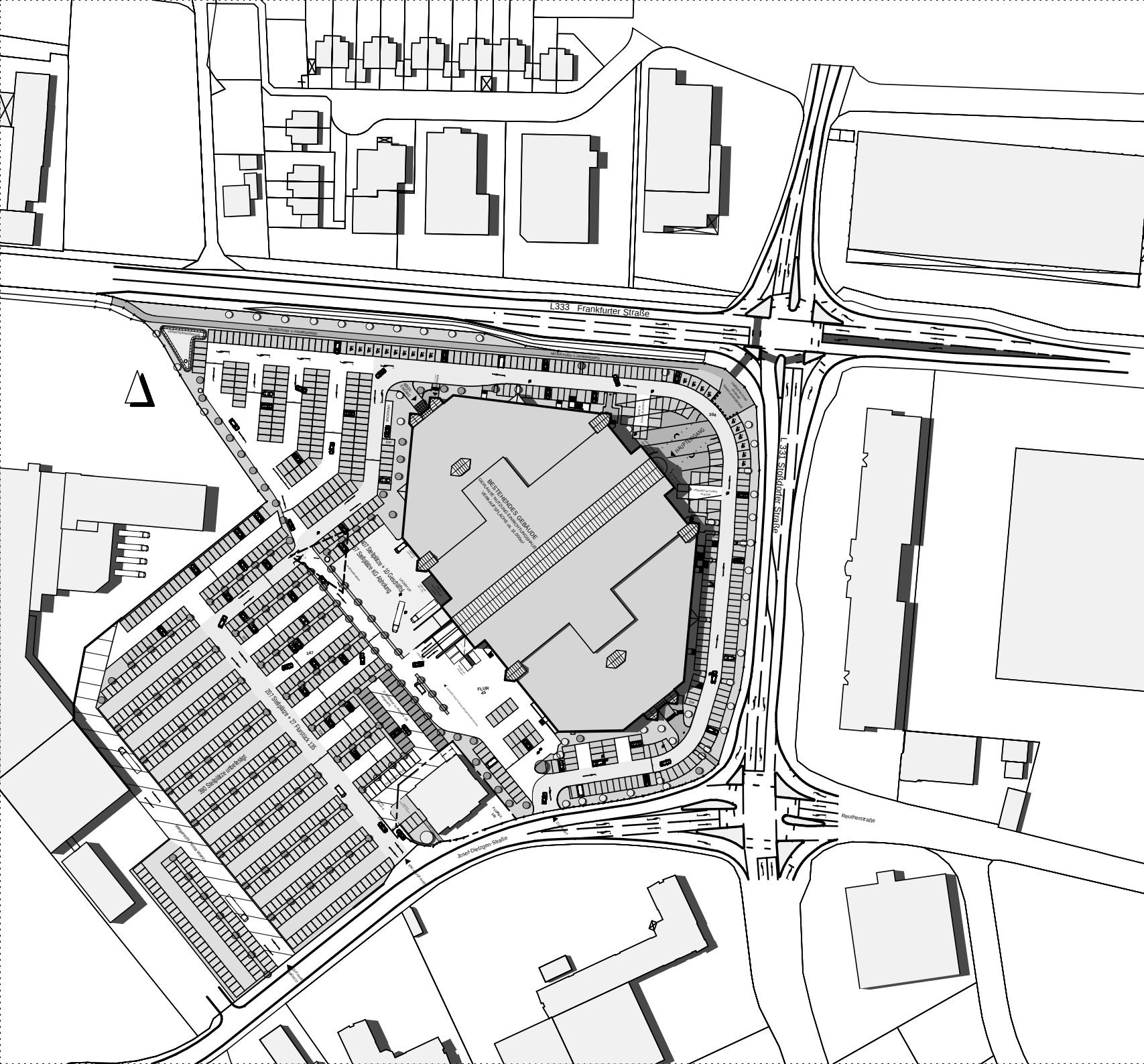
Maßstab: 1:500

Entwurfsbearbeitung:

**SCHMITT PROJEKT GMBH & CO.KG**  
WESTERWALDSTRASSE 24-26 65549 LIMBURG

TEL: 06431-9333-80 FAX: 06431-9333-88

E-MAIL: [hallo@schmitt-projekt.de](mailto:hallo@schmitt-projekt.de)



### LEGENDE FREIFLÄCHE:

|  |                                               |
|--|-----------------------------------------------|
|  | Hauptwegeführung Kunden                       |
|  | Stellplätze                                   |
|  | Fuß- und Radweg                               |
|  | Grünfläche                                    |
|  | Ladezone/Ladehof                              |
|  | Stellplätze Geschäftsleitung                  |
|  | Aufstellung Einkaufswagen                     |
|  | Neuplanung                                    |
|  | Stellplätze zugunsten Flurstück 135           |
|  | Stellplätze                                   |
|  | Baulasten/Wegerechte/<br>Veranstaltungsfläche |

### Stellplatzbilanz:

|             |                                                                   |
|-------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>57</b>   | Stellplätze Abholung<br>(Tiefgarage)                              |
| <b>407</b>  | Stellplätze<br>inkl. 20 Behindertenstellplätze<br>(Aussenbereich) |
| <b>10</b>   | Stellplätze Geschäftsleitung                                      |
| <b>207</b>  | Stellplätze                                                       |
| <b>27</b>   | Stellplätze zugunsten Flurstück 135                               |
| <b>390</b>  | Stellplätze<br>(Entwässerung über belebter Bodenzone)             |
| <b>1098</b> | <u>Stellplätze gesamt</u>                                         |

### LEGENDE ANPFLANZUNGEN:

|  |                  |
|--|------------------|
|  | Bestehende Bäume |
|  | Neuanpflanzungen |



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2011/2239  
**Datum:** 04.03.2011

**TOP:** \_\_\_\_\_  
**Anlage Nr.:** \_\_\_\_\_

| Gremium                                   | Sitzung am | Öffentlich / nicht öffentlich |
|-------------------------------------------|------------|-------------------------------|
| Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung | 22.03.2011 | öffentlich                    |
| Rat                                       | 28.03.2011 | öffentlich                    |

### Tagesordnung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) - Kloster Geistingen, 1. Änderung;**

**1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat)**

**2. Satzungsbeschluss  
(Empfehlung an den Stadtrat);**

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

***Die Öffentliche Auslegung endete am 10.03.2011.  
Bisher liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.***

2. Gemäß § 13a i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 25585) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO-NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2010 (GV. NRW S. 688), werden der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) – Kloster Geistingen mit Text als Satzung und die Begründung beschlossen.

## Begründung

Die Öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 10.02.2011 bis zum 10.03.2011 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.01.2011 mit der Bitte um Stellungnahme angeschrieben.

Bis zur Drucklegung des Einladungsnachtrages lagen keine abwägungsrelevante Stellungnahmen vor. Sollte jedoch noch eine Stellungnahme von Belang eingehen, wird die Abwägung dazu in der Sitzung nachgereicht.

Dem Rat der Stadt Hennef (Sieg) kann jetzt der Satzungsbeschluss empfohlen werden.

## Auswirkungen auf den Haushalt

|                                                                  |                                        |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Keine Auswirkungen                                               | Kosten der Maßnahme                    |
|                                                                  | Sachkosten: □□□□□ €                    |
| Jährliche Folgekosten                                            | Personalkosten: □□□□□ €                |
| Maßnahme zuschussfähig                                           | Höhe des Zuschusses □□□□□ €<br>□□□□□ % |
| Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,                          | HAR: □□□□□ €                           |
| Haushaltsstelle: □□□□□                                           | Lfd. Mittel: □□□□□ €                   |
| Bewilligung außer- oder überplanmäßiger<br>Ausgaben erforderlich | Betrag: □□□□□ €                        |
| Kreditaufnahme erforderlich                                      | Betrag: □□□□□ €                        |
| Einsparungen                                                     | Betrag □□□□□ €                         |
| Jährliche Folgeeinnahmen                                         | Art: □□□□□<br>Höhe: □□□□□ €            |
| Bemerkungen                                                      |                                        |
| □□□□□                                                            |                                        |

## Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

|                           |         |                                     |
|---------------------------|---------|-------------------------------------|
| des Flächennutzungsplanes | überein | nicht überein (siehe Anl.Nr. □□□□□) |
| der Jugendhilfeplanung    | überein | nicht überein (siehe Anl.Nr. □□□□□) |

**Mitzeichnung:**

Name:

□□□□□

Paraphe:

Name:

□□□□□

Paraphe:

□□□□□

□□□□□

□□□□□

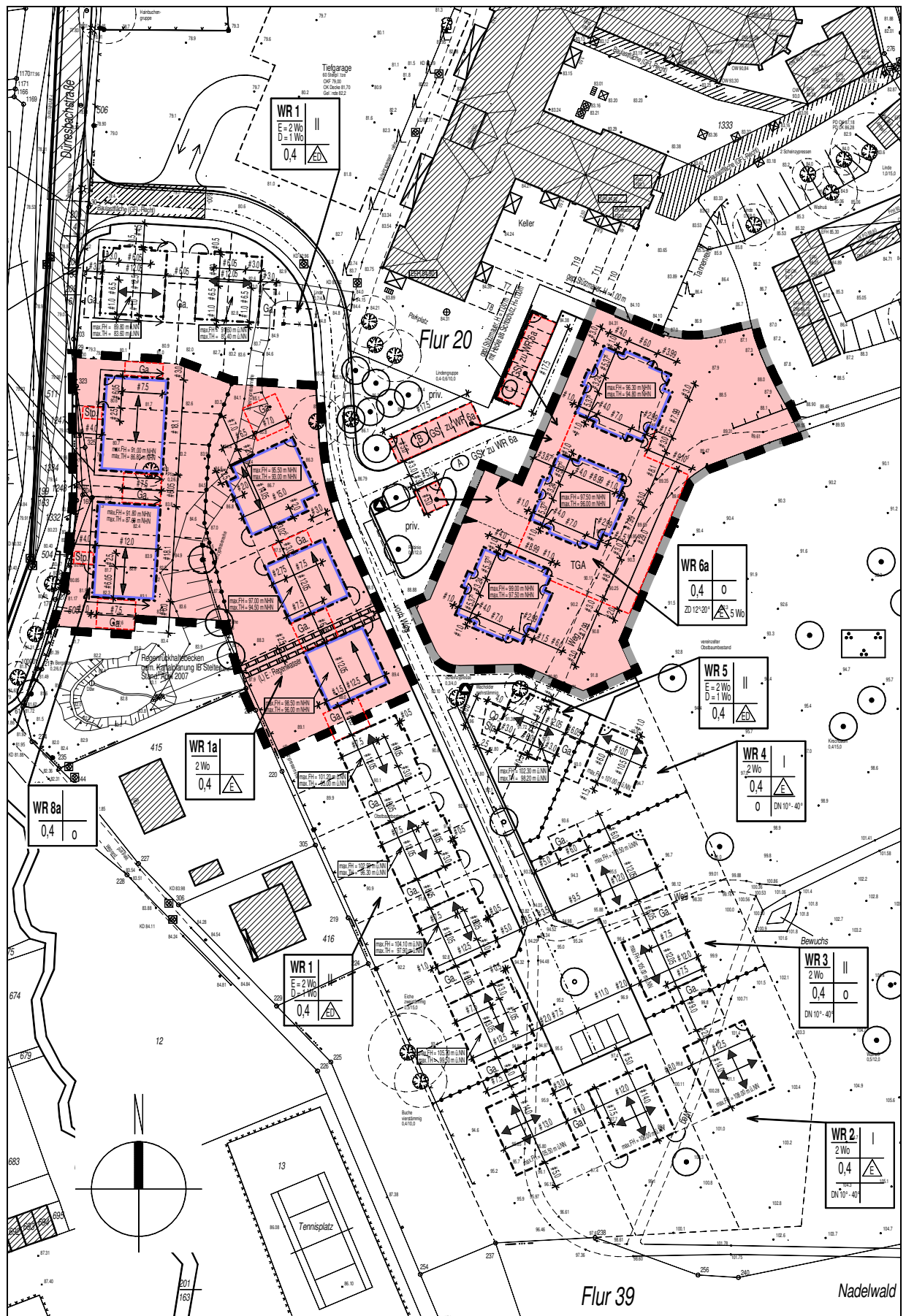
□□□□□

Hennef (Sieg), den 04.03.2011

Klaus Pipke

Anlage:

Liste der eingegangenen Stellungnahmen



**VORHABENBEZOGENER  
B E B A U U N G S P L A N V 01.34  
KLOSTER GEISTINGEN**

**STADT HENNEF (SIEG)**

---

**1. ÄNDERUNG**

---

**BEGRÜNDUNG  
RECHTSPLAN  
Stand 17.03.2011**



## **Inhaltsverzeichnis**

---

- 1. Planungsanlass und – grundlagen**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Situation**
  - 3.1 Flächennutzungsplan**
  - 3.2 Sonstige Satzungen, Verordnungen**
- 4. Räumliche und strukturelle Situation**
- 5. Planungsziele**
- 6. Inhalte des Bebauungsplans**
  - 6.1 Grundzüge der Planung**
  - 6.2 Art der baulichen Nutzung**
  - 6.3 Maß der baulichen Nutzung**
  - 6.4 Bauweise , Überbaubare Grundstücksfläche**
  - 6.5 Hochzulässige Zahl von Wohnungen**
  - 6.6 Stellplätze und Nebenanlagen**
  - 6.7 Gemeinbedarf, Soziale Infrastruktur**
  - 6.8 Verkehrsflächen und Erschließung**
  - 6.9 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur**
  - 6.10 Grünflächen**
  - 6.11 Immissionsschutz**
  - 6.12 Altlasten / Altstandorte**
  - 6.13 Kampfmittel**
  - 6.14 Denkmalschutz, Umgebungsschutz**
  - 6.15 Bauliche Gestaltung, Örtliche Bauvorschriften**
- 7. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht**
- 8. Realisierung der Planung**

## **1. Planungsanlass und -grundlagen**

Mit Schreiben des Vorhabenträgers vom 30.10.2009 und 01.03.2010 wurde die 1. Änderung für Teilbereiche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 01.34 Hennef (Sieg) – Kloster Geistingen beantragt.

Der Antrag wurde vom Fachausschuss positiv bewertet und der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung wurde daraufhin am 11.11.2010 gefasst.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13 a Bau GB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt, da es sich um eine Weiterentwicklung einer Fläche im Innenbereich handelt.

Die rechtlichen Grundlagen bilden § 2, Abs. 1 und Abs. 4 in Verbindung mit § 13a, Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch – Bau GB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S 2585).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 25.11. bis zum 09.12.2010 durchgeführt. Die Träger Öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.11.2010 am Verfahren beteiligt.

*Die Öffentliche Auslegung gem. § 13a in V.M. § 3(2) BauGB fand in der Zeit vom 10.02. bis 10.03.2011 statt.*

Wesentliches Ziel der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vorrangig die Anpassung an heutige Ansprüche einer Bebauung mit überbaubaren Flächen und die Überarbeitung der textlichen Festsetzungen zur Realisierung eines modernen Baustils.

Das neue Baurecht dient zur Errichtung von unterschiedlichen Wohnformen, einschließlich der Errichtung von drei Stadtvillen mit je max. 5 Wohnungen.

Der Rechtsplan lässt in den benannten Bereichen nur sehr eingeschränkt Reihenhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zu.

Die Bauflächen WR 1a und WR 8a zwischen der Dürresbachstraße und der Alfons-von-Liguori-Straße sollen einer freien individuellen Bebauung zugeführt werden. Statt der bisher durchgängig festgesetzten Doppelhäuser entlang der Alfons-von-Liguori-Straße sollen künftig 3 freistehende Wohngebäude entstehen. Damit kann eine gleichartige Reihung von neun Doppelhäusern durch architektonisch reizvolle Gebäude, die im künftigen Kontext zu den weiteren Änderungsbereichen stehen, unterbrochen und städtebaulich aufgewertet werden. Ein weiterer Vorteil der Änderung besteht durch die Möglichkeit in Verbindung mit einer individuellen Architektur die Planung an das bewegte Gelände anzupassen.

Die Bauflächen an der Dürresbachstraße haben durch die Verkehrsbelastung, Topographie und das Ansteigen des Grundstückes erhebliche Nachteile in der Nutzbarkeit und dem Wohnwert. Durch eine individuelle Planung mit einer modernen Architektur und mehr Freiraum kann eine Verbesserung der Gesamtsituation und des Straßenbildes erfolgen.

Der nord-östliche Bereich der B-Plan-Änderung mit den drei Stadtvillen und den Stellplätzen anstatt der Reihenhausbauung soll vorhabenbezogen weiter entwickelt werden.

Dieser Teil stellt einen hohen Anspruch an die Architektur im Zusammenhang mit dem Klostergebäude und dem angrenzenden Freiraum.

Die Erschließung einschließlich der Hofsituation mit bestehendem Grün bleibt unverändert.

## **2. Geltungsbereich**

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschränkt sich auf die nördliche Hälfte, als auch west- und östlich der Alfons-von-Liguori-Straße bis zur Dürresbachstraße und dem angrenzenden Regenrückhaltebecken.

Im nördlichen Bereich grenzt das zu Wohnzwecken genutzte Klostergebäude mit den Freiflächen an. Das bestehende Gebäude des Klosters hat eine hohe Dominanz und ist für den Stadtteil Geistingen standortprägend. Die Umnutzung des Klostergebäudes fand bereits in 2007 statt.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef entspricht den Zielsetzungen des Bebauungsplanes und bedarf keiner Anpassung. Im Zuge der damaligen Aufstellung des Rechtsplanes wurde der F-Plan zeitgleich geändert.

### 3.2 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Die Klosteranlage mit Hauptgebäude, Kirche, Ökonomietrakt und landwirtschaftlichem Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz. Der zur Anlage gehörende Friedhof mit seiner umgebenden Eingrünung ist ebenfalls in die Denkmalliste eingetragen.

Für die Stadt Hennef liegt ein Lärminderungsplan nach § 47a des BImSchG, Stand 28.04.2003 vor. Der Straßenverkehr gilt hiernach als maßgebliche Lärmquelle.

Der Regionalplan sieht für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

## **4. Räumliche und strukturelle Situation**

Das Kloster Geistingen / Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand von Hennef, östlich der L 331 (Dürresbachstraße).

Das Gelände ist überwiegend nach Norden geneigt und hat im westlichen Teil einen böschungsartigen Hanganschnitt.

Durch die Nähe zum überörtlichen Verkehrsnetz ist das Plangebiet als gut angebunden zu bezeichnen. Das Baugebiet ist bereits vollkommen erschlossen. Ein großer Anteil von Wohngebäuden wurde realisiert und zum Teil bezogen.

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aufgrund der angrenzenden Landstraße (Dürresbachstraße) vorbelastet.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone (des LEP IV) und zählt jedoch zum Flugermwartungsgebiet des Flughafens Köln-Bonn.

## 5. Planungsziele

Städtebauliches Ziel ist es, im Rahmen der Gesamtplanung ein Wohngebiet zu entwickeln in Verträglichkeit mit der Umwelt und zeitgerechter Architektur.

Durch eine veränderte Situation am Bauplan und dem Anspruch an das Plangebiet besteht erhöhte Nachfrage an Grundstücken für eine freie Bebauung.

Dem Ziel der 1. Änderung soll eine individuelle Bebauung mit dem Anspruch einer modernen Bauweise entsprechen.

Eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken in Stadtnähe mit dem Parkcharakter unterstützt die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Die neue Planung bietet erhebliche Vorteile zur bisherigen Planung durch Verhinderung einer gegenseitigen Verschattung und den entstehenden Freiräumen zwischen den Wohnhäusern.

Der bestehende Bebauungsplan sah z. Tl. zusammenhängende Bauflächen vor, die Hausgruppen und eine Reihenhausbauung vorgab. Die geschlossene Bauung einschließlich ausgewiesener Stellplätze vor den Wohnhäusern soll durch drei Einzelhäuser als Stadtvillen mit je max. 5 WE ersetzt werden. Die Wohngebäude weisen einen ausreichenden Abstand untereinander auf. Eine geschlossene Bauung wird hierdurch vermieden.

Unter den Gebäuden der Stadtvillen befindet sich eine Tiefgarage, die den Stellplatzbedarf mit Anbindung an die Treppenhäuser einschließlich der Aufzugsanlagen aufweist.

Die Erschließung bzw. Rampe der TGA befindet sich zentral zwischen zwei Gebäuden. Hierdurch kann die Zufahrt aus dem öffentlichen Straßenraum des Hofbereiches ohne Behinderung gewährleistet werden.

Zur Höhenanpassung des Geländes erfolgt eine Staffelung der Gebäude, der Topographie angepasst. Die geplante Gebäudeform der Villen vermittelt eine Zweigeschossigkeit mit einem allseitig zurückversetzten Dachgeschoss. Das leicht geneigte Zeltdach unterstützt die Architektur und Bauform. Der bisher geplante Gebäuderiegel wird durch die Planänderung unterbrochen und aufgelöst.

Die zulässige Firsthöhe wird bei der 1. Änderung zum bisherigen Bebauungsplan unterschritten. Die Blickbeziehung zum östlich gelegenen Freiraum der Parkanlage kann sowohl aus dem Plangebiet als auch aus dem Klostergebäude mit den Eigentumswohnungen gewährleistet werden. Dieser Vorteil war bisher bei den Reihenhäusern nicht möglich. Weiterhin kann die geplante Baulastfläche auf dem Grundstück der Klosterfläche entfallen. Die erforderlichen Abstandsflächen der geplanten Gebäude der Stadtvillen können auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden.

Den drei Stadtvillen werden zusätzlich zu den Stellplätzen in der Tiefgarage noch die Parkflächen im Innenhof zugeordnet. Hieraus werden die Flächen der Stellplatzanlagen, die in die Änderung mit aufgenommen worden sind, begründet. Der Stellplatzbedarf kann somit über das erforderliche Maß nach BauO NW erfüllt werden.

Der Planbereich der drei Einzelhäuser mit max. gesamt 15 WE wird der Bedeutung zum Klostergebäude und dem Park vorhabenbezogen weiterentwickelt.

Weiterhin soll die bisher geplante Doppelhausbebauung (6 Doppelhaushälften) durch drei freistehende Einzelhäuser mit max. 2 WE ersetzt werden. Die Grundstückssituation in Höhe und Zuschnitten geben einer individuellen Planung wesentlich verbesserte Möglichkeiten der Architektur. Das Höhenprofil der Erschließungsstraße zur Dürresbachstraße lässt nur wenig Spielraum der Staffelung. Durch eine Abgrabung bzw. Aufnahme des natürlichen Geländes kann auf der Hangseite das Grundstück aufgefangen und genutzt werden. Diese Möglichkeit hätte eine Doppelhausbebauung nicht gegeben. Weitere Freiflächen zwischen den Gebäuden bei Einzelhäusern verringern die Verschattung und beeinflussen positiv das Gesamtbild.

Die Bebauung an der Dürresbachstraße soll durch die 1. Änderung weitere Alternativen der Gebäudestruktur erhalten. Eine offene Bauweise lässt sowohl die Hausgruppe als auch das Einzelhaus zu.

Die Bebauungsdichte und eine Erhöhung der Wohnungsanzahl ist durch die Planung nicht zu verzeichnen. Alle Gebäudehöhen mit der max. zulässigen Firsthöhe werden zum bisherigen Rechtsplan unterschritten.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht berührt. Das Plangebiet erhält durch die Planänderung eine Aufwertung und reduziert eine Bauweise mit gleichförmigen Haustypen. Der Wohnwert wird erhöht unter Beibehaltung der städtebaulichen Idee.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### 6.1 Grundzüge der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes / Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Gesamtplanung gewährleistet werden. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

### 6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden weiter entsprechend den Planungszielen als „reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Aufgrund der exponierten Lage und der gewünschten städtebaulichen Gesamtentwicklung in diesem Bereich sind insbesondere verkehrs- und publikumsintensive Nutzungen gemäß B-Plan städtebaulich nicht gewünscht.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im angrenzenden Umfeld des Plangebietes und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der zulässigen Sockel- und Firsthöhen bestimmt. Die Firsthöhen wurden außerhalb des Vorhabenplanes und im Vorhabenplan mit First- und Traufhöhe auf NHN bezogen.

Auf die Zahl der Vollgeschosse wurde verzichtet, da durch die Höhen und Dachneigung eine ausreichende Begrenzung vorliegt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 beibehalten. Eine angemessene Ausnutzung des Grund und Bodens ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Neubauten wird gewährleistet. Die Zulässigkeit zur Erhöhung der GRZ durch Nebenanlagen und befestigte Flächen bei Mittelhäusern begründet sich aus der Planung. Hierdurch findet keine übermäßige Versiegelung statt.

#### 6.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Um die städtebauliche Struktur der Umgebung aufzunehmen und fortzusetzen, wird für das reine Wohngebiet die offene Bauweise beibehalten.

#### 6.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Die festgesetzte Begrenzung der Wohneinheiten gewährleistet die gewollte städtebauliche minimale Dichte. Bei Inanspruchnahme von weiteren Wohnungen wird der Stellplatzbedarf erhöht und erfordert einen höheren Anspruch der bebauten Fläche bzw. Versiegelung. Weiterhin wird bei Erhöhung der Wohneinheiten der Verkehr im Plangebiet erhöht und führt zu zusätzlichen Immissionsbelastungen. Mit der 1. Änderung werden die Ziele der Planung ausreichend berücksichtigt. Eine Erhöhung der Wohneinheiten für das gesamte Plangebiet ist durch die 1. Änderung nicht zu verzeichnen.

#### 6.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung und zur Freihaltung der den öffentlichen Raum prägenden Vorgärten sind im Plangebiet Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zur Erreichung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes und zur Sicherung des Verkehrsflusses im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden Garagen und Carports mit einem ausreichend großen Abstand zur Verkehrsfläche geplant.

Der Freiraum vor Garage und Carport lässt den Raum für einen weiteren PKW-Stellplatz zu.

Die Stellplatzanlagen an der Grundstücksgrenze gegenüber den drei Stadtvillen dienen zusätzlich dem Bedarf der Wohnungen. Durch den Verlauf des natürlichen Geländes in diesem Bereich entsteht an der Grundstücksgrenze in Teilbereichen eine Stützmauer von < 1,0 m. Um eine Blendwirkung zu vermeiden wird zusätzlich zwischen Stellplätze und Stützmauer eine dichte Hecke gepflanzt. Das Einvernehmen zur Stützmauer wurde bereits bei der Aufstellung des B-Plans durch den Grundstückseigentümer erteilt.

Zur Vermeidung eines uneinheitlichen Bildes und zur Freihaltung des den öffentlichen Raum prägenden Vorgartenbereiches sind Nebenanlagen im Vorgarten unzulässig.

Um eine Überregulierung zu vermeiden, sind Standorte für Mülltonnen ausnahmsweise zulässig, wenn sie städtebaulich verträglich in die Gestaltung der Architektur und des Vorgartens einbezogen werden.

Zur Durchgrünung der Gartenbereiche, Vermeidung eines ungeordneten städtebaulichen Bildes und zur Begrenzung auf eine einheitliche Größe ist die Errichtung von Nebenanlagen begrenzt.

Nebenanlagen sind innerhalb der Flächen, für die ein Pflanzgebot oder sonstige Festsetzungen bestehen grundsätzlich nicht zulässig, um die Eingrünung des Gebietes und die Entwicklung der anzupflanzenden Grünstrukturen zu gewährleisten. Ausnahmen können für die Aufstellung von Wärmepumpen erteilt werden.

#### 6.7 Gemeinbedarf, Soziale Infrastruktur

Die in Hennef vorhandene Infrastruktur ist ausreichend, so dass durch die Entwicklung des Plangebietes kein zusätzlicher Bedarf entsteht.

#### 6.8 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Dimensionierung und Ausführung der geplanten Erschließungsflächen sind im Plangebiet unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte angemessen. Als Anliegerstraße ist von ei-

ner geringen Verkehrsstärke und Geschwindigkeit auszugehen. Die Erschließungsanlage einschl. Anbindung an die Dürresbachstraße ist bis auf den Endausbau fertig gestellt und durch den öffentlich rechtlichen Vertrag (Durchführungsvertrag) gesichert. Die Planung der 1. Änderung berührt keine Erschließungsflächen und technischen Einrichtungen für das Plangebiet.

#### 6.8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf dem Wohngrundstück von der Planstraße in westlicher Richtung zur Fläche für das Regenwasser wird ein Leitungsrecht für die Stadt Hennef und dem Regenwasserkanal eingetragen. Das Leitungsrecht sichert die Durchquerung für den Versorger. Die Leitung kann jedoch durch Garage oder Carport überbaut werden mit der erforderlichen Sicherung des geplanten Kanals. Das Leitungsrecht umfasst einen Schutzstreifen von mind. 2,50 m.

Durch die topographische Situation, Höhenlage und Planung des Rückhaltebeckens ist die Ausbildung des Regenwasserkanals über privates Grundstück begründet.

#### 6.8.2 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend Stellplätze für Besucher unter Berücksichtigung der zukünftigen Ein- und Ausfahrten vorgesehen.

Zudem stehen auf den Baugrundstücken und ausgewiesenen Flächen ausreichend Stellplätze für die Bebauung zur Verfügung.

#### 6.8.3 ÖPNV

Durch Buslinien im näheren Umfeld und Haltestellen auf der Dürresbachstraße ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verkehrsgünstig angebunden.

### 6.9 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Mit einer hydraulischen Berechnung zur Kanalverlegung gemäß DWA A 118 wurden die Überstau nachweise geführt und etwaige Gefährdungen von benachbarten Flächen geprüft. Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens, die Festlegung der Einleitungsmenge in den Kanal, die Art der Drosseleinrichtung etc. wurden im Rahmen der Planung gemäß den Richtlinien festgelegt und mit dem Abwasserwerk Hennef abgestimmt.

#### Schmutzwasser:

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Dürresbachstraße zugeführt. Die geplanten Häuser an der Dürresbachstraße werden über gemeinsame Hausanschlüsse direkt an den Kanal in der Dürresbachstraße angeschlossen.

#### Regenwasser:

Gemäß § 51a LWG NW ist das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Eine Versickerung/Verrieselung ist jedoch durch die vorhandene Topografie (Geländegefälle bis zu 10 %) und den Bodenverhältnissen nicht möglich. Es wird auf das Gutachten des Geologen Dr. H. Frankenfeld verwiesen.

Eine Abstimmung der Stadtbetriebe Hennef ergab, dass ein Anschluss an den bestehenden städtischen Regenwasserkanal in der Dürresbachstraße mit Einleitung in den Wolfsbach zulässig ist.

#### Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird durch Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Die erforderlichen Wassermengen nach den Vorgaben des Brandschutzes / Feuerwehr stehen zur Verfügung. **Die zur Verfügung stehende Menge wird im weiteren Verfahren abgefragt.**

#### 6.10 Grünflächen

##### Anpflanzungsgebot

Mit dem festgesetzten Anpflanzungsgebot soll eine ökologisch sinnvolle Eingliederung des Neubaugebietes in die umgebende Landschaft erreicht werden.

##### Ausgleichsflächen

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Umnutzung des Landschaftsraumes, der Verlust von vorhandenen Biotopstrukturen und der Überbauung bzw. Versiegelung von Bodenflächen stellen nachhaltige und nicht unerhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die soweit als möglich zu minimieren bzw. auszugleichen sind.

Eine vollständige Kompensation des Eingriffs wurde außerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Die Sicherstellung der Maßnahmen erfolgte im Durchführungsvertrag.

#### 6.11 Immissionsschutz

##### Verkehrslärm, Fluglärm

Das Plangebiet, Gebäude an der Dürresbachstraße, ist dem Verkehrslärm der L 331 ausgesetzt. Das Gutachten des Ingenieurbüros Graner + Partner setzt hier für die Straßenfassaden und Giebel den Schallschutzpegel IV fest. Die Rückseiten der vorbenannten Gebäude sind der Schallschutzklasse II und III zuzuordnen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C der LEP IV des Flughafens Köln / Bonn. In den textlichen Festsetzungen unter Hinweis wird jedoch ergänzend auf einen passiven Lärmschutz verwiesen, um gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen. Neben den potentiellen Beeinträchtigungen können in Spitzenbereichen die Lärmimmissionen durch geeignete Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Hieraus begründet sich der Hinweis auf passive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet.

#### 6.12 Altlasten / Altstandorte

Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht vorhanden.

#### 6.13 Kampfmittel

Nach Auswertung von zur Verfügung stehenden Unterlagen (Luftbilder) ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen. Eine Überprüfung der Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) wird empfohlen.

#### 6.14 Denkmalschutz, Umgebungsschutz

Das Klostergebäude, Kirche, Ökonomiegebäude und das Wirtschaftsgebäude stehen unter Denkmalschutz. Hierzu zählen die Freiflächen und der Friedhof.

#### 6.15 Bauliche Gestaltung, Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB werden Vorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften wird das Ziel verfolgt, die Konzeption der geplanten Bebauung, insbesondere mit den Festsetzungen zur äußeren Form der Baukörper in den baulichen Bestand einzufügen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit ein möglichst großer Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt. Der Teil des Vorhabens soll jedoch in Abstimmung auf Form und Material für die einzelnen Gebäude Berücksichtigung finden.

Durch die Beschränkung der Länge und Form von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerggiebeln soll die festgesetzte Höhe am Gebäude die städtebaulich gewollten Dimensionen wahren. Um eine insgesamt homogene und zurückhaltende Quartiersgestaltung zu erreichen, sind nur Dachziegel in dunklen Farbtönen oder Metall - Titanzink oder Kupfer - zulässig. Weiterhin werden begrünte Dächer und Flächen für Solaranlagen zugelassen. Zur weiteren Konkretisierung wurden die RAL-Farben der Ziegel benannt oder ähnlich.

Die festgesetzte Dachneigung ermöglicht für die Gegend charakteristische Gebäude mit wohlproportioniertem Volumen. Hieraus begründen sich die Festsetzungen im Plangebiet der einzelnen Planbereiche.

Für die freie Bebauung wurde aus Rücksicht einer offenen Gestaltung keine besondere Dachform festgesetzt. Hieraus begründet sich der zulässige Flachdachanteil. Die Firstrichtung wurde für die Bereiche WR 1a und WR 8a festgesetzt, um eine abgestimmte Dachlandschaft zu gewährleisten. Ein Zeltdach wird hierbei nicht ausgeschlossen. Hierdurch kann sich noch eine geordnete städtebauliche Situation entwickeln, mit dem Vorzeichen einer modernen Architektur.

Im Plangebiet sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und eingeschossige Anbauten als Flachdachbauten oder geneigte Dächer dem Hauptgebäude in Neigung und Material angepasst zulässig, um eine städtebaulich geordnete Struktur in Bezug auf die Dachform zwischen Haupt- und Nebenanlagen zu gewährleisten.

Zur Verbesserung der Ökologie und Reduzierung von Niederschlagswassermengen sind die Flachdächer der Nebenanlagen zu begrünen.

#### Einfriedung und Freiflächengestaltung

Die Festsetzung der Grundstückseinfriedung und Stützmauern regelt den gestalterisch wichtigen Übergang von öffentlicher zu privater Grundstücksfläche. Zur Vermeidung eines unattraktiven öffentlichen Straßenraums ist die Höhe der Einfriedungen begrenzt. Feste Grundstückseinfriedungen an den privaten Grundstücksflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, sowohl um die Frei- und Grünflächen weitgehend erlebbar zu machen, als auch nachbarliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Als Sichtschutz dienende Hecken sind davon ausgenommen.

Als feste Grundstückseinfriedungen sind Zäune aus grobmaschigem Drahtgeflecht zulässig. Sockelmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,20 m über der Oberkante der fertig gestellten Verkehrsfläche, die zur unmittelbaren Erschließung dient, zulässig.

In Bereichen von Terrassen und Freisitzen, die unmittelbar an die Gebäudewand angrenzen, sind Trennwände entlang der Grundstücksgrenzen bis zu 2,50 m Länge und 2,00 m Höhe zulässig, um eine gewisse Privatsphäre durch eine Nichteinsehbarkeit in diesem Bereich zu gewährleisten.

Höhenabstufungen im Gelände und an Grundstücksgrenzen sollen in Form von Böschungen erfolgen, um fließende Übergänge im Gelände ohne Kanten oder Stützmauern zu gewährleisten.

Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m werden in Teilbereichen zugelassen, in denen die besondere Höhensituation dies erfordert. Die Stützmauer dient z. Tl. dem Auffangen von Oberflächenwasser und zum Schutz der darunter liegenden Nachbarn.

## **7. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht**

Kurzaussage zur 1. Änderung V01.34 ‚Kloster Geistingen‘ Hennef (Sieg), durch das Ing.-Büro I. Rietmann, Königswinter.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf den Großteil der nördlichen Hälfte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 01.34 ‚Kloster Geistingen‘ westlich und östlich der Alfons-von-Liguori-Straße und teilt sich in zwei Bereiche.

Die beiden Änderungsbereiche erfahren in der Bebauungsdichte (Grundflächenzahl, GRZ 0,4) keine Veränderung gegenüber dem ursprünglichen Planstand von 2007. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bleibt somit zu der im Jahr 2007 erfolgten Bilanz unverändert.

Dennoch ergeben sich geringfügige Änderungen, die hier kurz angesprochen und landschaftsrechtlich eingeschätzt werden sollen.

Der westliche Bereich erfährt eine Veränderung bezüglich der Grundstücksaufteilung und der dazugehörigen Nebenanlagen. Je zwei Grundstücke entlang der Erschließungsstraße werden zusammengelegt, sodass aus 3 Doppelhaushälften mit 6 Grundstücken nun 3 Einzelhäuser auf je einem Grundstück werden. Die dazugehörigen Nebenanlagen mit zuvor 7 Garagen reduzieren sich auf 6 Garagen (d.h. 2 je Grundstück). Dies bedeutet eine geringfügige Reduzierung der Flächenversiegelung und somit weniger Eingriff in den Boden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01.34 von 2007 stellt im östlichen Änderungsbereich eine geschlossene Reihenhausbauung aus 12 Grundstücken mit Stellplätzen, Garage und/oder Carport dar. Mit der 1. Änderung wird künftig eine offene Bauung mit 3 Einzelhäusern möglich. Zur Unterbringung der notwendigen PKW-Stellplätze erfährt dieser Bereich eine Unterbauung durch eine Tiefgarage.

Gegenüber der ursprünglichen Planung stellt sich die offene Bauweise positiver insbesondere für die Landschaftsfaktoren Klima/Luft und Fauna dar. Kaltluft / Frischluft kann von den östlichen höher gelegenen Grünflächen durch die Bebauung abfließen und weiter in das Stadttinnere gelangen und wird nicht durch eine Riegelbebauung gestoppt. Die Durchgängigkeit der Grundstücke stellt auch eine Verbesserung für die Tierwelt dar (Passierbarkeit für niedrig fliegende Vögel, Fledermäuse, Insekten sowie bodenlebende Tiere).

Der Bau der Tiefgarage erhöht zwar den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt. Die Tiefgaragenoberflächen werden jedoch begrünt, so dass insgesamt ein höherer Grünflächenanteil im B-Plan erzielt wird.

## **8. Realisierung der Planung**

Zur Umsetzung der Planung sind keine Boden ordnenden Maßnahmen erforderlich. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hennef wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen. Darin wurden alle Vorgaben und Inhalte für die Realisierung des Vorhabens einschließlich der Erschließung vereinbart. Durch die 1. Änderung muss eine Korrektur und Anpassung des Vertrages erfolgen.

Diese Begründung wurde ausgearbeitet durch den Architekten und Stadtplaner Heinz Hennes in Zusammenarbeit mit dem Ing.-Büro Rietmann und der Stadt Hennef.

Lohmar, 13.01.2011

Heinz Hennes, Architekt BDB und Stadtplaner

## RECHTSPLAN

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum

**Vorhaben bezogenen Bebauungsplan**

**1. Änderung V 01.34 Hennef (Sieg) - Kloster Geistingen vom 17.03.2011**

#### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 i.d.F. der Änd. vom 31.07.2009
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 i.d.F. der Änd. v. 17.12.2009
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 i.d.F. der Änderung vom 16.03.2010
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 i.d.F. der Änderung vom 28.04.2005
- Landschaftsgesetz (LGNW) vom 21.07.2000 i.d.F. der Änd. vom 16.03.2010

Die Rechtsgrundlagen gelten in der derzeit gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, Abs. 6, Nr. 3 BauNVO und § 3 BauNVO

##### 1.1 Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 3, Abs. 3, Ziffern 1 und 2 BauNVO nicht zulässig.

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB i.v.m. §§20, 22 und 23 (3) BauNVO

##### 1.2.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Gemäß §21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs.3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des §9 Abs. 1 Nr.22 BauGB hinzuzurechnen.

##### 1.2.2 In der Baufläche WR8a darf ausnahmsweise die GRZ bei Mittelhäusern auf max. 0,7 durch die in §19 (4) Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Grundflächen überschritten werden.

#### 2. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB

##### 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen bei baulichen Versprüngen oder Mauervorlagen aus konstruktiven Gründen ist bis zu 0,40 m zulässig.

##### 2.2 Die Überschreitung von Baugrenzen für Terrassen, Vordächer und Balkone ist unter Wahrung der Abstandsfläche zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und ihre Einfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 9 (1) Nr. 22 BauGB

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den Vorgärten – zwischen Verkehrsfläche und Gebäudestraßenfront – unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO NW sind und mehr als 30 m³ umfassen, nicht zulässig.

3.1.1 Nebenanlagen innerhalb privater Grundstücksflächen mit Pflanzgebot gemäß § 9 (1), Nr. 25 BauGB sind unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Aufstellung eines Aggregats für eine Wärmepumpe, wenn diese entsprechend eingegrünt wird und die schalltechnischen Anforderungen an ein reines Wohngebiet erfüllt.

3.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2.1 Die Gemeinschaftsstellplätze GSt A, B, C werden gemäß Planeinschrieb dem WR6a zugeordnet

4. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

4.1 Die Anzahl der Wohnungen für Einzelhäuser in WR1a und WR8a wird mit maximal 2 Wohnungen festgesetzt. In der Baufläche WR6a sind max. 5 WE je Einzelhaus zulässig.

4.2 Für Hausgruppen und Doppelhäuser wird max. 1 WE je Hauseinheit / Gebäude festgesetzt.

5. Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB.

In Abhängigkeit von einwirkendem Außenlärm werden zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in Aufenthaltsräumen von Wohnungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Erforderliche Schalldämmmaße:

| Lärmpegelbereich<br>LPB | Maßgeblicher Außenlärmpegel in<br>dB(A) | $R'_{w, res}$ des Außenbauteils für<br>Wohnräume in dB |
|-------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| I                       | < 55                                    | 30                                                     |
| II                      | 56 - 60                                 | 30                                                     |
| III                     | 61 - 65                                 | 35                                                     |
| IV                      | 66 - 70                                 | 40                                                     |

Für die Wohnhäuser an der Dürresbachstraße sind die Fassaden gemäß Plandarstellung dem Schallschutzpegel IV zuzuordnen.

Hier sollen Fenster der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) gemäß VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – mit einem Schalldämmmaß  $R_w > 37$  dB eingebaut werden. Der weitere Ausbau entspricht dem heutigen Stand der Technik ohne besonderen Mehraufwand.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1), Nr. 20 BauGB

6.1 Pflanzung einer Hecke zwischen Stützmauer (Grenze) und Stellplatzanlage (Stadtviellen)

Im verbleibenden Pflanzstreifen ist eine blickdichte Hecke mit standortgerechten Pflanzen zu pflanzen bis zu einer max. Höhe von 1,0 m und durch eine sach- und fachgerechte Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.

Heckenpflanzen (je lfd. Meter ca. 2,5 Pflanzen)

Carpinus betulus (Gemeine Hainbuche)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)

6.2 Neuanlage von Hausgärten

Die nicht überbauten und für Zufahrten, Stellplätze sowie Nebenanlagen nicht befestigten Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Auf den Grundstücken ist jeweils ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, als Hochstamm 3xv, StU. 16cm. Zu verwenden sind Laubgehölze der Gehölzliste der Stadt Hennef.

6.3 Zu- und Einfahrten

Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

7. Fläche mit Leitungsrechten § 9 (1), Nr. 21 BauGB

Regenwasserkanal von der Planstraße zum Regenwasserauffangbecken an der Dürresbachstraße zugunsten der Stadt Hennef. Die Leitung darf mit einer Garage oder Carport überbaut werden. Mittig über der Kanalrohrleitung ist ein Schutzstreifen von mind. 2,5 m Breite ausgewiesen.

8. Baugestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Bau O NW

8.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet zum Vorhabenplan sind nur geneigte Dächer von 10 - 40° zulässig. Eine Dachform für die Bereiche WR8a und WR1a ist nicht vorgeschrieben. Ein Flachdachanteil von max. 40% auf der Grundrissfläche für das Hauptgebäude ohne Nebengebäude ist zulässig. Es werden aus- und überkragende Bauteile bei der Flachdachregelung mit in Ansatz gebracht.

8.1.1 Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind geneigte Dächer und begrünte Flachdächer zulässig. Die geneigten Dächer sind dem Hauptgebäude in Neigung und Material anzupassen.

8.2. Trauf- und Firsthöhe

8.2.1 Die Bauflächen WR1a, WR6a und WR8a werden mit einer max. Trauf- und Firsthöhe im Plan auf NHN bezogen festgesetzt.

### 8.3 Sockelhöhe

Die Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des untersten Vollgeschosses (Sockelhöhe) darf max. 0,50 m über dem angrenzenden Rand der Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Straßenfront des Gebäudes. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn der Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Steigung dieses erfordert, jedoch nur bis zu einer max. Höhe von 0,75 m. Die zulässige Firsthöhe bleibt hiervon unberücksichtigt.

### 8.4 Dachaufbauten (Gauben etc.) Dacheinschnitte

8.4.1 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von über 30° zulässig.

8.4.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerggiebel sind nur bis zu 1/2 der Gebäudelänge zulässig.

### 8.5 Dacheindeckung und Fassadenmaterial

8.5.1 Die Dacheindeckung bei geneigten Dachflächen ist nur in dunklen Tönen, z.B. dunkelgrau, schwarz, dunkelbraun, Anthrazit (RAL-Ton 7026, 8019, 8022, 9004, 9011 oder ähnlich) mit Dachpfannen, Zink- oder Kupferfalz zulässig. Weiterhin sind begrünte Dächer und Solaranlagen zulässig.

### 8.6 Einfriedungen und Freiflächengestaltung

8.6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich nur bis zu einer max. Höhe von 0,60 m in den Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, Einfriedungen in Gärten bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Geländesituation dies begründet.

Als Einfriedung werden zugelassen:

- Hecken oder mit gleich hohen, abgepflanzten Zäunen
- Sockelmauern über der natürlichen Geländehöhe oder nach Feinplanum der Grundstücksfläche nur bis zu 0,20 m Höhe

Zu verwenden sind Laubgehölze der Gehölzliste der Stadt Hennef. Nadelgehölze sind zur Einfriedung der Grundstücke nicht zulässig.

8.6.2 Bei Geländeversatz in den Abstandsflächen, vor Garagen oder Stellplatzanlagen, sind Böschungs- und Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

8.6.3 Bei Höhenversprüngen in der Baufläche WR8a und WR1a auf der Grenze zur Gartenseite sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1.50 m zulässig.

8.6.4 Bei Hausgruppen sind im Bereich der Grenzbebauung Abschirmwände bis zu 2,50 m Länge und einer max. Höhe von 2.00 m, senkrecht gemessen vom tiefer liegenden Terrassenbelag, zulässig.

8.6.5 Vorgärten sind unter Berücksichtigung der Garagenzufahrt, Hauszuwegung und Stellplatzdarstellung gärtnerisch zu gestalten.

### Hinweise

#### 1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 51 a LWG. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß vorliegendem Bodengutachten und Nachweis im Plangebiet nicht möglich.

Es wird empfohlen, auf jedem einzelnen Baugrundstück das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. Sammelschacht mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zu sammeln und z. B. für Gartenbewässerung oder Brauchwasseranlage zu nutzen.

2. Straßenausbau und Geländeanschluss, nachrichtlich

Alle innerhalb der Straßenbegrenzung befindlichen Angaben wie Stellplätze, Beete etc. sind nur nachrichtlich eingetragen und veränderbar. Straßenböschungen bei Grundstückshöhenversätzen sollen von den Anliegergrundstücken übernommen werden.

3. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: (02206) 800 39, Fax: (02206) 80 517 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 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen.

4. Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung im Toleranzbereich für die Anflüge liegt und Fluglärm auftreten kann.

Es wird empfohlen, passive Lärmschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzfenster etc. und für Schlafräume Permanentlüfter nach den Vorgaben einzubauen.

5. Schallschutz (Verkehrslärm) an der Dürresbachstraße

Unter Punkt 5. der Festsetzungen, wird für die Wohnhäuser an der Dürresbachstraße, Straßenfront und Giebelseite, die Schallschutzklasse IV zugeordnet. Es wird für Schlafräume ein Schalldämmlüfter zum passiven Schallschutz mit einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) empfohlen.

6. Kampfmittel

Das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Daher soll vor Beginn des Bauvorhabens die Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft werden. Ein entsprechender Antrag ist über die Ordnungsbehörde der Stadt Hennef an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu stellen.

7. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

## Statistik

## Ein Spitzenplatz in NRW

Von Ralf Rohrmoser-von Glasow, 15.02.11, 17:48h

**Die Zahl der Verkehrsunfälle im Kreisgebiet erreicht einen Tiefstand. Auch die Zahl verletzter Radfahrer ging zurück. Für die Behörden lässt dies auf einen Erfolg der Präventionsmaßnahmen schließen.**



Die Zahl der Verkehrsunfälle im Rhein-Sieg-Kreis ist auf einem Tiefstand. (Bild: rvg)  
Rhein-Sieg Zufriedene Mienen machten Landrat Frithjof Kühn und Polizeidirektor Günter Brodeßer. Denn die Zahlen, die der Leiter der Direktion Verkehr, Polizeioberrat Peter Sperber, vorstellte, waren durchweg erfreulich. Noch nie seit Beginn der Aufzeichnungen hat es weniger Tote bei Verkehrsunfällen gegeben als im vergangenen Jahr. Auch die Gesamtzahl aller Zusammenstöße sank noch einmal, um 168 auf nunmehr 7830. Damit ist der rechtsrheinische Kreis die sicherste Region im Lande. „Nirgendwo sonst in Nordrhein-Westfalen sind Menschen seltener in Unfälle verwickelt“, sagte Brodeßer.

Bei den Opfern ist der Trend übrigens langfristig. 57 Prozent Rückgang gab es bei den Toten in den vergangenen zehn Jahren, 44 Prozent weniger verunglückte Kinder. Bei den Schwerverletzten gab es allein von 2009 auf 2010 ein Minus von 28,6 Prozent. Von den 150 Verunglückten waren allein elf Opfer des schweren Busunfalls am Donrather Dreieck in Lohmar.

Das Minuszeichen steht auch überall bei den Altersgruppen, die die Polizei zum strategischen Schwerpunkt erklärt hat. Besonders erfreulich ist das bei den verunglückten Kindern mit 31 Prozent im Vergleich von 2008 zu 2010. Die Jugendlichen folgen mit 21, die jungen Erwachsenen mit elf Prozent. Offensichtlich greifen die Präventionsmaßnahmen, etwa die Kampagne „Jeden kann es treffen“ für die 18- bis 24-Jährigen. Rund 1200 junge Menschen, so Sperber, hätten seine Mitarbeiter unmittelbar erreicht. Diese würden jetzt als Multiplikatoren auf Freunde und Bekannte einwirken. Ebenso günstig ist die Entwicklung bei den Senioren, trotz steigendem Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung sank die Zahl der Verletzten um 14 Prozent - der Kreis liegt damit auch in diesem Bereich unter dem Landesdurchschnitt. Die Radfahrer verzeichneten mit 248 Verletzten den niedrigsten Wert der vergangenen sieben Jahre.

Auf etwa dem gleichen Stand blieb dagegen die Zahl der Unfallfluchten. Bei 106 Unfällen mit Personenschaden entfernte sich der Verursacher, ohne sich um die Opfer zu kümmern. Allerdings stieg die Aufklärungsquote von 47 auf 57 Prozent.

Landrat Frithjof Kühn lobte die Autofahrer, die mehr Rücksicht auf Kinder nehmen und durch vorsichtigeres sowie disziplinierteres Verhalten zum guten Ergebnis beigetragen hätten. Dennoch bleibe viel zu tun. „Jeder Getötete ist ein Getöteter zu viel“, ergänzte denn auch Verkehrsexperte Sperber. „Bleib fair im Radverkehr“ ist eine dieser Aktionen. Zur Prävention gehört aber auch die flächendeckende Verkehrserziehung in den Grundschulen und fast allen Kindergärten. Die Verkehrspuppenbühne hat darüber hinaus bei 51 Veranstaltungen gut 3200 Besucher erreicht.

---

<http://www.rhein-sieg-anzeiger.ksta.de/jrsa/artikel.jsp?id=1296657542484>

Copyright 2010 Kölner Stadt-Anzeiger. Alle Rechte vorbehalten.

Stand. 16.02.2011

# Verkehrslagenbild

| Verunglückte Personen<br>nach Risikogruppen | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Kinder<br>(unter 15 Jahre)                  | 30   | 22   | 22   | 25   | 27   | 32   | 19   |
| Schulwegunfälle *)                          | -    | 5    | 5    | 7    | 3    | 10   | 2    |
| Jugendliche<br>15 – 17 Jahre)               | -    | -    | 24   | 30   | 31   | 22   | 14   |
| Junge Erwachsene<br>(18 – 24 Jahre)         | 56   | 39   | 38   | 47   | 51   | 48   | 47   |
| Senioren                                    | 17   | 13   | 17   | 29   | 23   | 20   | 16   |
| Fußgänger                                   | 26   | 22   | 19   | 25   | 18   | 31   | 12   |
| Radfahrer                                   | 35   | 48   | 35   | 51   | 32   | 30   | 35   |
| Mofa- und Mopedfahrer                       | 10   | 20   | 7    | 24   | 23   | 22   | 18   |
| Kraftradfahrer                              | 13   | 15   | 6    | 17   | 16   | 15   | 10   |
| PKW Fahrer                                  | 157  | 119  | 131  | 171  | 144  | 143  | 94   |

\*) Definition Schulwegunfälle:

Schüler, die im Alter von 6 – 14 Jahren in der Zeit von 06.00 Uhr bis 18.00 Uhr aktiv auf dem direkten Weg von der Wohnung zum Ort regelmäßiger schulischer Veranstaltungen und zurück beteiligt sind.

