



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2011/2485
Datum: 10.10.2011

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss "Östlicher Stadtrand"	15.11.2011	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) - Acht Höfe , 1. vereinfachte Änderung;

1. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Entwurfes
2. Beschluss über den Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
3. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss Östlicher Stadtrand des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

- 1. Dem vorgestellten Bebauungsplan-Entwurf wird zugestimmt.**
- 2. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird für den vorliegenden Bebauungsplan – Entwurf von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.**
- 3. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des vorgestellten Bebauungsplan-Entwurfes in Form einer Öffentlichen Auslegung durchgeführt.**

Begründung

Begründung für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 01.46 – Acht Höfe wurde am 12.07.2006 rechtskräftig.

In der Sitzung des Ausschusses „Östlicher Stadtrand“ am 21.06.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gefasst.

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe nicht berührt. Ebenso wird die städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise tangiert.

Im Rahmen des Programms „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ wurde eine Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen ermöglicht. Am 25.02.2010 wurde der Auswahlkommission der EnergieRegionNRW der Bebauungsvorschlag des Büros Protec Futur 2001 GmbH vorgestellt. Im Anschluss erhielt das Projekt den „Status Klimaschutzsiedlung in Planung“ durch die Auswahlkommission verliehen. Die Vermarktung mit Reihenhäusern erwies sich in der nun über ein Jahr andauernden Akquisephase als sehr schwierig, so dass das Konzept in der auch zulässigen Festsetzungsmöglichkeit von Doppelhäusern umgeplant wurde. Dadurch veränderte sich allerdings der Zuschnitt der Grundstücke, so dass die innere Erschließung nicht mehr mit der festgesetzten Lage im Bebauungsplan übereinstimmt.

Die Parkierung wird nun nicht mehr im Hofinneren, sondern auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen, so dass hier eine großzügigere Bebauung mit größeren Gärten möglich wird.

Die Nachfragesituation hat sich aufgrund der geänderten Planung sehr verbessert, so dass nun schon erste Kaufverträge abgeschlossen werden konnten. Insgesamt liegen für den Bereich der Klimaschutzsiedlung bereits acht beurkundete Kaufverträge vor.

Mit der Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen werden gleichzeitig auch die Baugrenzen und die Festsetzungen von Carports und Garagen angepasst. Auch hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Art und Maß der baulichen Nutzung werden von den Änderungen nicht berührt.

Der zugrunde liegende planerische Grundgedanke bleibt auch durch die Änderung des Bebauungsplanes erhalten.

Daneben wird bei einem der östlichen kleineren Höfe die WA-Fläche mit der öffentlichen Verkehrsfläche getauscht, um hier eine bessere Ausnutzbarkeit der geplanten Bebauung zu gewährleisten. Auch hier werden ebenfalls nicht die Grundzüge der Planung betroffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird darüber hinaus auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die nach Anl. 1 zum UVG – Gesetz oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH – Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete) eintreten könnte.

Die Bebauungsplanänderung kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Das vereinfachte 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 bietet das vereinfachte Verfahren die Möglichkeit, von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, hiervon Gebrauch zu machen und für die Bebauungsplanänderung gleich die Offenlage gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) einschließlich der 34. Änderung von 2005 stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.46 1. Änderung überwiegend als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan kann deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 2,0 km vom Zentrum Hennef entfernt, am östlichen Stadtrand südlich angrenzend an die Bebauung von Weldergoven und angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Siegaue in Gemarkung Striefen, Flur 4, Flurstücke Nr. 469, 470, 471, 472, 473 und 502 tw.. Es wird begrenzt im Norden durch die Ortslage Weldergoven, im Osten durch die Hangkante zum Landschaftsschutzgebiet Siegaue, im Süden durch das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.48 Astrid-Lindgren-Straße und im Westen durch die Bodenstraße. Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 0,7 ha.

Städtebauliches Konzept

Die Idee besteht in einer individuellen inneren Gestaltung einzelner Wohngruppen. Ausgangspunkt ist, in Anlehnung an die ländlich geprägte Umgebung, die Hofanlage. Beim Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe wurde die zu bebauende Fläche in 8 Freiflächen, um die einzelne Wohnhöfe gruppiert werden, unterteilt. Das Konzept der „Höfe“ bleibt auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes erhalten. Es kommt lediglich zu einer Verschiebung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu einer Anpassung der Baugrenzen und Festlegung der Garagen / Carportflächen. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist vorgesehen 26 Einfamilienhäuser zu errichten. Dies entspricht der Anzahl der ursprünglich für diesen Bereich geplanten Häuser. Für den Bereich zwischen der Brüder-Grimm-Straße, Clemens-Brentano-Straße, Wilhelm-Busch-Straße und Hans-Christian-Andersen-Straße sind 20 Einfamilienhäuser als Doppelhäuser vorgesehen (Klimaschutzsiedlung). Für den Hof östlich der Hans-Christian-Andersen-Straße ist ein Doppelhaus sowie ein Reihnhaus (6 Einfamilienhäuser) vorgesehen.

Erschließung

Äußere Erschließung

Das Gebiet wird durch die Bodenstraße erschlossen. Mit Anschluss der Bodenstraße an die Blankenberger Straße im Süden und die Astrid-Lindgren-Straße im Westen ist das Plangebiet optimal an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Der öffentliche Personennahverkehr ist in der Bodenstraße mit Haltestelle am vorgesehenen S-Bahn-Haltepunkt geplant. Der vorgesehene S-Bahn-Haltepunkt liegt südlich des Plangebietes.

Nach Süden führt die vorhandene Bodenstraße über die Bahntrasse. Diese Querung wurde als neue Brücke in Verbindung mit dem geplanten S-Bahn-Haltepunkt realisiert und führt den Verkehr über den südlichen Teil der Bodenstraße weiter zur Lise-Meitner-Straße und zur L 333 (neu) nach Süden. Mit der direkten Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt "Hennef - Im Siegbogen" ist eine optimale Anbindung zur S-Bahn (ÖPNV) gegeben. Da es vorgesehen ist, die ÖPNV-Bus-Linie auf der neu auszubauenden Bodenstraße zu führen und am S-Bahn-Haltepunkt Bushaltestellen vorgesehen werden, liegt das Plangebiet optimal zur geplanten Buslinie und den Haltepunkten.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung und Bebauung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 01.46 wurde im Rahmen eines Architekten-/ Investorenwettbewerbes entwickelt und basiert auf der Zielsetzung, einzelne Hausgruppen um kleine öffentliche Wohnhöfe zu gruppieren.

Von der Bodenstraße zweigen im Norden und Süden zwei Erschließungsstraßen ab, an die zwei Wohnstraßen anschließen, die parallel zur Bodenstraße verlaufen.

Dieses leiterförmige System der Wohnstraßen erhält durch 6 angegliederte Höfe seinen eigenständigen Charakter. Die besondere Qualität besteht darin, dass hierdurch öffentliche Aufenthaltsbereiche entstehen, die neben dem Erschließungsverkehr auch dem Spielen und Aufenthalt der Bewohner der anliegenden Häuser dienen und die entsprechend individuell gestaltet werden. Zusätzlich gibt es im zentralen Bereich des Baugebietes zwei weitere Hofsituationen, so dass jede Wohngruppe ihren eigenen Raum für Aktivitäten im öffentlichen Bereich zur Verfügung hat. Zur Erreichbarkeit der Eckgrundstücke in den Höfen ist im Bebauungsplan ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe, befinden sich zwei größere Hofsituationen. Daneben bezieht sich die Änderung des Bebauungsplanes auf einen Hof östlich der Hans-Christian-Andersen-Straße.

Durch das leiterförmige Erschließungssystem ist eine Befahrung zur Ver- und Entsorgung problemlos möglich. Die Verkehrsflächen der Wohnstraßen sind für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar. Im Zuge der Anpassung der Erschließung der beiden innen liegenden Wohnhöfe werden diese nun so angelegt, dass auch diese beiden Wohnhöfe für die Befahrung durch Müllfahrzeuge geeignet sind.

Öffentliche Parkplätze sind in den angrenzenden Straßen untergebracht. Daneben werden durch die Änderung weitere öffentliche Parkplätze im Hof im Bereich der Ludwig-Bechstein-Straße angelegt.

Öffentliche Grünflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Reihe bedeutsamer öffentlicher Grünflächen. Von besonderer Bedeutung ist die rund 35 m breite Abstandsfläche von der Hangkante zu den Privatgrundstücken. Dabei definiert sich der Abstand nicht durch die topographische Hangkante, sondern durch die einzeln eingemessenen Bäume am oberen Rand der bewaldeten Hangkante. Der Abstand dient insbesondere zum Erhalt des Landschaftsbildes, des Weiteren ist er von Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt.

Diese öffentliche Grünfläche dient als Pufferzone und Schutzbereich für die Hangkante und wird wie folgt gegliedert:

- ca. 2,5 m breiter öffentlicher Weg entlang der Privatgrundstücke hinter den Gärten, möglichst als wassergebundener Weg mit paralleler meist heckenartiger Gehölzbepflanzung
- offener wiesenartiger Krautsaum
- naturnaher Waldsaum mit waldrandtypischen Gehölzen und Übergang zu den bestehenden Waldbeständen.

Im südöstlichen Teil des Baugebietes wird ein zentraler grüner Spiel- und Aufenthaltsbereich vorgesehen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, um als grüne Mitte die besondere Qualität der Ortsrandsituation auch hier zu betonen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden Bäume vorgesehen. Auf diese Weise wird

der Verlauf der Erschließungsstraßen in den Einmündungsbereichen, an den Verschwenkungen und im Bereich der Parkplatzanlagen gestalterisch betont.

Berücksichtigung der Belange von Umwelt und Naturschutz

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 – Acht Höfe wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte 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.

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe nicht berührt. Ebenso wird die städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise tangiert. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird darüber hinaus auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die nach Anl. 1 zum UVG – Gesetz oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH – Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete) eintreten könnte.

Für den Bebauungsplan Nr. 01.46 – Acht Höfe wurde seinerzeit ein Umweltbericht erstellt. Auf die Abwägung der Umweltbelange für den Gesamtbebauungsplan wird hiermit verwiesen:

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.46 - Acht Höfe - wird vor allem die Deckung des weiteren Wohnraumbedarfs am östlichen Stadtrand von Hennef sichergestellt. Mit dieser Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Diese basieren zunächst auf der Versiegelung von ca. 2,65 ha (Wohnbauflächen mit GRZ 0,4 und Verkehrsflächen) bisher überwiegend als Acker und Grünland genutzter Flächen und den damit verbundenen Folgewirkungen für die Schutzgüter.

Von erheblicher Bedeutung sind insbesondere die Versiegelung von Bodenflächen und die damit einhergehenden Auswirkungen auf das Oberflächenwasser bzw. dessen Abflussverhalten. Die Folgewirkungen für die Tier- und Pflanzenwelt und deren Biotope sind v. a. im westlichen Teilbereich des Plangebietes aufgrund der hier vorhandenen Strukturen und Habitatbedingungen als z. T. erheblich einzustufen. Die Auswirkungen auf die Klima- und Luftverhältnisse sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht als erheblich einzustufen. Die Auswirkungen auf die Landschaft bzw. das Landschaftsbild mit seiner Naturerlebnis- und Erholungsfunktion sind teilweise als erheblich zu beurteilen.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die vorgesehenen Maßnahmen, u. a. durch die umfangreiche Neugestaltung von ca. 1,45 ha öffentlicher strukturreicher Grünflächen am nördlichen, östlichen und westlichen Rand des neuen Wohngebietes bzw. an der Sammelstraße zu ca. 92% kompensiert. Zur vollständigen Kompensation des rechnerisch verbleibenden Defizits von ca. 8% bzw. von 8.793 ökologischen Wertpunkten findet die sog. Ökokonto-Regelung der Stadt Hennef (Sieg) Anwendung. Gemäß dem aktuellen Stand des Ökokontos (Übersicht 4 vom 25.05.2005) kann durch die Abbuchung von 8.793 ökologischen Wertpunkten die vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. dem zugrundeliegenden Bewertungsverfahren erzielt werden.

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen die geplanten Vorhaben gem. BP 01.46, wenn die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Empfehlungen berücksichtigt und die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in vollem Umfang auf den vorgesehenen

Flächen realisiert und dauerhaft unter Berücksichtigung der beschriebenen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen erhalten werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen und der Wohn- und Wohnumfeldfunktion insbesondere durch den zusätzlichen Verkehrslärm sind voraussichtlich nicht zu erwarten, da die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung der beabsichtigten Siedlungs-entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes 01.46 nördlich der Bahntrasse unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter verbleiben werden.“

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine Auswirkungen	Kosten der Maßnahme
	Sachkosten: □□□□□ €
Jährliche Folgekosten	Personalkosten: □□□□□ €
Maßnahme zuschussfähig	Höhe des Zuschusses □□□□□ € □□□□□ %
Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,	HAR: □□□□□ €
Haushaltsstelle: □□□□□	Lfd. Mittel: □□□□□ €
Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich	Betrag: □□□□□ €
Kreditaufnahme erforderlich	Betrag: □□□□□ €
Einsparungen	Betrag □□□□□ €
Jährliche Folgeeinnahmen	Art: □□□□□ 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 18.10.2011

Klaus Pipke

Anlagen

- Bebauungsplan – Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Stand: 03.11.2011
- Textliche Festsetzungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf)
Stand: 03.11.2011
- Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf)
Stand: 03.11.2011

Anhang

**Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der
Stadt Hennef**

Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen

1. Bäume

a) hohe Bäume

Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Flaumeiche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Prunus avium (Vogelkirsche, Wildkirsche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)

b) mittelhohe Bäume

Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Salix alba (Silberweide)
Betula pendula (Sandbirke)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Malus sylvestris (Wildapfel)
Prunus padus (Traubenkirsche)

Ulmus laevis (Flutter-Ulme)
Ulmus glabra (Feld-Ulme)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

c) Obstgehölze

Bäume:

Prunus avium (Süßkirsche)
Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Pyrus communis (Birne)
Malus domestica (Apfel)
Sorbus domestica (Speierling)
Juglans regia (Walnuß)

Sträucher:

Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)
Ribes nigrum (rote Johannisbeere)
Sambucus nigra (schwarzer Holunder)

2. Sträucher

Corylus avellana (Hasel)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosus (Traubenholunder)
Frangula alnus (Faulbaum)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn)
Sarcocolla scoparius (Besenginster)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix viminalis (Hanfweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix triandra (Mandelweide)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
Cornus mas (Gelber Hartriegel, Kornelkirsche)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)

3. Schnitthecken

Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)
Taxus baccata (Eibe)

4. Für Hausbegrünung geeignete Pflanzen

Clematis vitalba (Waldrebe)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Parthenocissus tricuspidata (Dreilappiger Wilder Wein)
Parthenocissus quinquefolia (Fünfblättriger Wilder Wein)
Hedera helix (Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Euonymus fortunei (kriechender Spindelstrauch)
Rosa spinosa (Kletterrose)
Rubus hennrui (Kletterbrombeere)
Actinidia arguta (Strahlengriffel)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenweide)
Lonicera caprifolium (Wohlriechendes Geißblatt)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
Polygnum aubertii (Schlangenknoterich)
Wisteria sinensis (Glyzinie)

5. Alte, bewährte Obstsorten

Apfel:

Rheinischer Krummstiel	vor 1800
Rheinischer Bohnapfel	vor 1700
Rheinischer Winterrambur	vor 1800
Rheinische Schafsnase	vor 1800
Roter Bellefleur	vor 1700
Goldparmöne	vor 1800
Rote Sternrenette	vor 1800
Blenheimer Goldrenette	um 1820
Schöner aus Nordhausen	um 1830
Luxemburger Renette	um 1840
Jacob Lebel	1849
Kaiser Wilhelm	1864
Geheimrat Dr. Oldenburg	um 1890
Roter Boskoop	um 1900

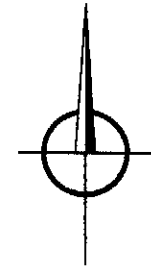
Birnen:

Gute Graue	vor 1800
Gellerts Butterbirne	um 1840
Köstliche aus Charneux	um 1810
Gute Luise	1788

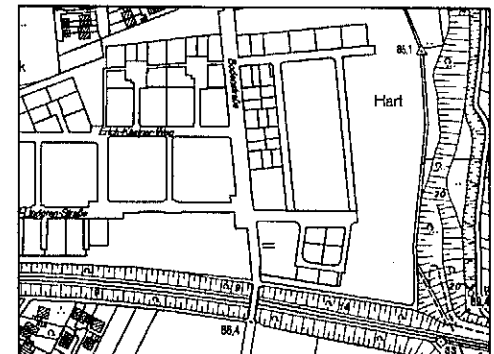
Sonstige:

Hauszwetschge	vor 1700
Ersinger Frühzwetschge	
Wangenheims	
Frühzwetschge	um 1840
Große Grüne Renclode	um 1500
Gr. Schwarze	
Knorpelkirsche	um 1540
Hedelfinger Riesenkirsche	um 1840

Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) - Acht Höfe 1. Änderung



Sind zwei oder mehrere unterschiedliche innere Signaluren unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung/nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich
Maßstab 1:5000



Bebauungsplan Nr. 01.46
Hennef (Sieg) - Acht Höfe
1. Änderung

Entwurf
gem. § 3 (2) BaugB

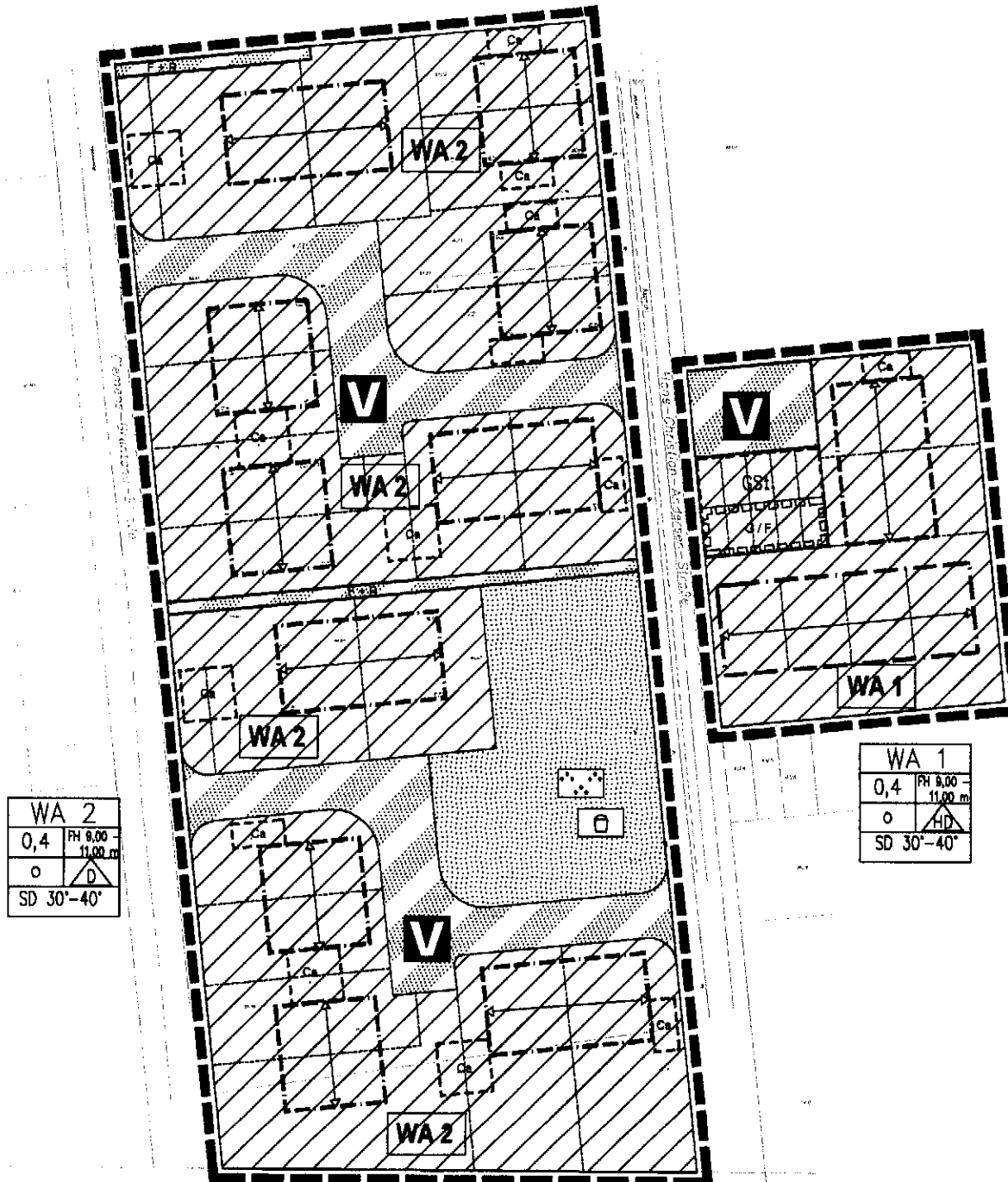
PLANZEICHNUNG
MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
ANLAGE 1: Begründung

Stand 03.11.2011

Maßstab gezeichnet: Fehlemann

Entwurfsbearbeitung:

Am für Stadtplanung und -entwicklung
Frankfurter Str. 97
53773 Hennef (Sieg)



WA 2	
0,4	PH 8,00 11,00 m
o	HD
SD 30°-40°	

WA 1	
0,4	PH 8,00 11,00 m
o	HD
SD 30°-40°	

Wilhelm-Rusch-Straße

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 01.46 - Acht Höfe –

1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Begründung

Entwurf gem. § 3 (2) und §4 (2) BauGB

Stand: 03.11.2011

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und Stadtent-
wicklung
61/610

Inhalt	Seite
 <u>Begründung</u>	
1. Ziel und Zweck der Planung	2
 2. Rahmenbedingungen	2
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	2
2.2 Gebietsentwicklungsplan	3
2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	3
2.4 Landschaftsschutzgebiete	5
2.5 Rahmenplanung	5
2.6 Vorhandene Flächennutzung	6
2.7 Städtebauliche Situation	6
 3. Städtebauliches Konzept	6
3.1 Verkehrserschließung	6
3.1.1 Äußere Erschließung	6
3.1.2 Innere Erschließung	6
3.2 Bebauung	7
3.2.1 Städtebauliche Idee	7
3.2.2 Art der baulichen Nutzung	7
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	8
3.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
3.2.5 Gebäudehöhe	8
3.2.6 Firstrichtung	8
3.2.7 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.2.8 Öffentliche Grünflächen	9
3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
3.3 Immissionen	11
3.4 Ver- und Entsorgung	11
3.5 Kampfmittel	11
 4. Abwägung der Umweltbelange	12
 5. Quantitative Auswirkung des Bebauungsplanes	13
 6. Kosten und Finanzierung	13

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.46 – Acht Höfe, welcher am 12.07.2006 rechtskräftig wurde. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist die verbesserte Bebaubarkeit der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der dringende Bedarf an Wohnbauflächen für die Eigenheimentwicklung am östlichen Stadtrand der Stadt Hennef. Das Plangebiet ist Teil des Gebietes der städtebaulichen Rahmenplanung Hennef – Östlicher Stadtrand. Dieser Rahmenplan sieht die Entwicklung eines neuen Siedlungsraumes mit Wohnen, Arbeiten und einem neuen S-Bahn-Haltepunkt vor, um so dem Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden. Zur Realisierung der rahmenplanerischen Vorgaben wurden einzelne Bebauungspläne über Teilbereiche aufgestellt. Das Plangebiet ist Teil des 4. Bauabschnittes, der seinerzeit bauleitplanerisch konkretisiert wurde.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 8 (3) BauGB der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef mit der 34. Änderung geändert, so dass der Gesamtbebauungsplan im Zuge des damaligen Aufstellungsverfahrens aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wurde.

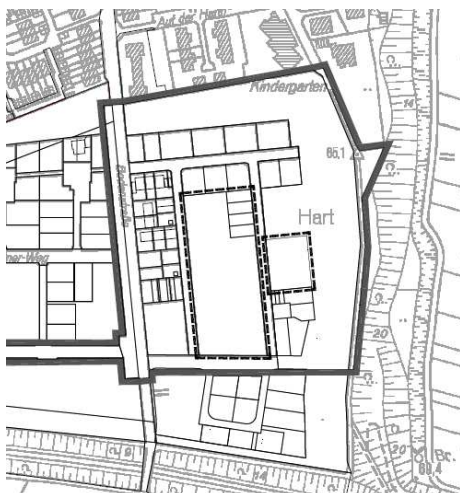
Gesetzliche Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes ist damit das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

In der Sitzung des Ausschusses "Östlicher Stadtrand" wurde am 15.06.2011 der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 – Acht Höfe gefasst. Die Änderung dient zum einen der besseren Bebaubarkeit der Grundstücke. Dies soll mit der Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Daneben dient die Änderung auch der Anpassung der Straßenverkehrsflächen, da es durch die geänderte Grundstücksaufteilung zu einer Verschiebung der Straßenverkehrsflächen kommt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet liegt ca. 2,0 km vom Zentrum Hennef entfernt, am östlichen Stadtrand südlich angrenzend an die Bebauung von Weldergoven und angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Siegaue in Gemarkung Striefen, Flur 4, Flurstücke Nr. 469, 470, 471, 472, 473 und 502 tw.



Es wird begrenzt im Norden durch die Ortslage Weldergoven, im Osten durch die Hangkante zum Landschaftsschutzgebiet Siegaue, im Süden durch das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.48 Astrid-Lindgren-Straße und im Westen durch die Bodenstraße.

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 0,7 ha.

2.2 Gebietsentwicklungsplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) 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", die Bereiche der Sieg und des Dondorfer Sees sind als "Gebiete für den Schutz der Natur" dargestellt.

Auf der Ebene des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im GEP für den Regierungsbezirk Köln¹⁾, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" ausgewiesen. Als regionales ASB-Ziel sieht der GEP am Ortsrand des ASB Hennef / Hennef – Ost zwischen der Bebauung und der ökologisch empfindlichen Hangkante zum Siegtal die Schaffung einer Pufferzone vor, die zugleich bewirken soll, dass die Funktion der Hangkante als geologisch – morphologisch bedeutsames Element nicht beeinträchtigt wird.

Die Flächen der Siegaue, die im Osten an das Plangebiet angrenzen, sind als Bereiche für den Schutz der Natur dargestellt. Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des GEP stehen also im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

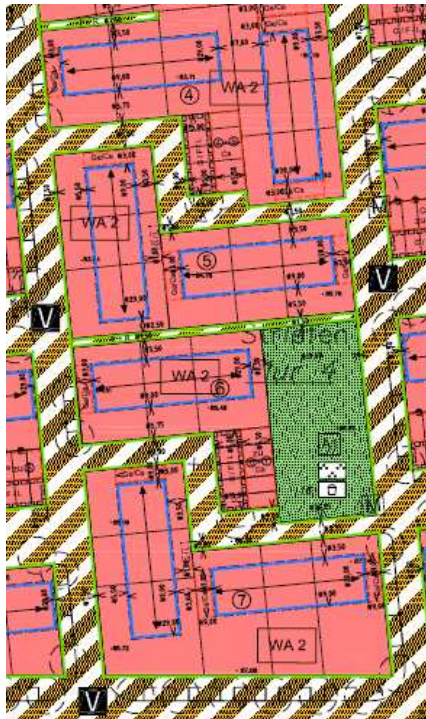
2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit September 1992 rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.46 als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Um den Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln zu können, wurde der Flächennutzungsplan mit der 34. Änderung geändert. Die Änderung sieht für den Planbereich die Darstellung von Wohnbauflächen und Grünflächen vor, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein werden. Der Ausschnitt aus dem FNP beinhaltet bereits die 34. Änderung. Die betreffenden Flächen sind im FNP als Wohnbauflächen dargestellt.



¹⁾ Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, Mai 2003

Das Plangebiet der Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Acht Höfe.



Mit In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe verliert der durch die Änderung überdeckte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.46 seine Gültigkeit. Innerhalb der Bereiche der oben dargestellten Bereiche des WA 1 und WA 2 kommt es zu Verschiebungen der überbaubaren Fläche sowie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe nicht berührt. Ebenso wird die städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise tangiert. Durch die Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen, der Baugrenzen sowie der Festsetzungen zu Carports und Garagen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Art und Maß der baulichen Nutzung werden von den Änderungen nicht berührt. Der zugrunde liegende planerische Grundgedanke bleibt auch durch die Änderung des Bebauungsplanes erhalten.

In einem der östlichen Höfe (s. zweiter Planausschnitt) wird die WA-Fläche mit der Festsetzung Carports und der Festsetzung von Geh- und Fahrrechten mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Hof) getauscht, um hier eine bessere Ausnutzbarkeit der geplanten Bebauung zu gewährleisten. Auch hier sind ebenfalls nicht die Grundzüge der Planung betroffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird darüber hinaus auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die nach Anlage 1 zum UVG-Gesetz oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH – Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete) eintreten könnte.

Das vereinfachte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2 a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring nach § 4 c sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Auf die frühzeitige Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

2.4 Landschaftsschutzgebiete

Im Plangebiet liegen keine nach Landschaftsgesetz oder Landeswassergesetz geschützten Objekte oder Flächen. Der Landschaftsplan LP 9 trifft für den Bereich ebenfalls keine Aussagen.

2.5 Rahmenplanung

Die Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn kommt unter Berücksichtigung gutachterlicher Bewertungen 1995 zum Ergebnis, dass das Gebiet Hennef Ost dann als strukturell bedeutsam für die Wohnungsmarktregion Bonn / Rhein-Sieg einzustufen ist, wenn die Gewerbe- und Sonderbauflächen bei Hossenberg entwickelt werden und / oder am Südrand von Weldigoven ein neuer S-Bahn-Haltepunkt eingerichtet werden kann.

Die Stadt Hennef hat deshalb eine städtebauliche Rahmenplanung für den Gesamtraum Hennef – Östlicher Stadtrand erarbeiten lassen. Der Rahmenplan wurde mit Abschlussbericht Stand Juni 2001 vorgelegt und sieht die Entwicklung eines neuen Siedlungsraumes mit ca. 750 Wohneinheiten im Bereich südlich und nördlich der Bahntrasse und einen neuen S-Bahn-Haltepunkt vor. Anschließend wurde die Rahmenplanung auf den Planungsstand von Anfang 2003 fortgeschrieben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.46 ist Teil des Rahmenplangebietes und ist hier im 4. Bauabschnitt für ca. 60 neue Wohneinheiten in Einfamilienhäusern vorgesehen. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 26 neue Wohneinheiten.

Nach den Darstellungen des Rahmenplanes sind Einfamilienhäuser in 1- bis 2-geschossiger Bebauung mit mittlerer Dichte vorgesehen.

Es ist also festzustellen, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen der Rahmenplanung Hennef – Östlicher Stadtrand entwickelt wird. Dies gilt entsprechend für den Geltungsbereich der 1. Änderung. Die jetzt angestrebte geringere bauliche Dichte führt zu höheren Qualitäten bei größeren Grundstücken und einer individuelleren Bebauung. Durch eine konsequente Südausrichtung der Wohnseiten der meisten Häuser wird auch dem Klimaschutz Rechnung getragen. Gegenseitige Verschattungen werden minimiert, Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den nach Süden orientierten Dächern sehr gut anzuordnen.

Entwurfsziel ist der verdichtete Einfamilienhausbau. Damit wird die von der Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze der GRZ von 0,4 für Allgemeines Wohngebiet bei kleineren Grundstücken erreicht. Eine Unterschreitung der max. GRZ für Allgemeines Wohngebiet ist möglich, eine Überschreitung jedoch nicht.

2.6 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet ist in Teilbereichen bereits bebaut, bei den übrigen Flächen handelt es sich um Brachflächen.

Im Osten grenzt der Grünzug (LSG) und die bewaldete Hangkante an das Plangebiet und bildet hier einen schützenswerten Landschaftsbestandteil.

2.7 Städtebauliche Situation

Die Neubauflächen liegen unmittelbar nördlich des neuen geplanten S-Bahn-Haltepunktes sowie ca. 300 m östlich des neuen Grundschul- und Kindertagesstättenstandortes.

Nördlich an die Neubauflächen anschließend sind zur Eingrenzung der bestehenden Bebauung Weldergovens öffentliche Grünflächen vorgesehen. Östlich angrenzend zwischen den neuen Wohnbauflächen und der vorhandenen bewaldeten Hangkante ist im B-Plan Nr. 01.46 eine mindestens 35 m breite öffentliche Grünfläche als Puffer zum Landschaftsraum festgesetzt worden, um so den Übergang in den Landschaftsraum herzustellen.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet wird durch die Bodenstraße erschlossen. Mit Anschluss der Bodenstraße an die Blankenberger Straße im Süden und die Astrid-Lindgren-Straße im Westen ist das Plangebiet optimal an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Der öffentliche Personennahverkehr ist in der Bodenstraße mit Haltestelle am vorgesehenen S-Bahn-Haltepunkt geplant. Der vorgesehene S-Bahn-Haltepunkt liegt südlich des Plangebietes.

Nach Süden führt die vorhandene Bodenstraße über die Bahntrasse. Diese Querung wurde als neue Brücke in Verbindung mit dem geplanten S-Bahn-Haltepunkt realisiert und führt den Verkehr über den südlichen Teil der Bodenstraße weiter zur Lise-Meitner-Straße und zur L 333 (neu) nach Süden. Mit der direkten Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt "Hennef - Im Siegbogen" ist eine optimale Anbindung zur S-Bahn (ÖPNV) gegeben. Da es vorgesehen ist, die ÖPNV-Bus-Linie auf der neu auszubauenden Bodenstraße zu führen und am S-Bahn-Haltepunkt Bushaltestellen vorgesehen werden, liegt das Plangebiet optimal zur geplanten Buslinie und den Haltepunkten.

3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung und Bebauung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 01.46 wurde im Rahmen eines Architekten-/ Investorenwettbewerbes entwickelt und basiert auf der Zielsetzung, einzelne Hausgruppen um kleine öffentliche Wohnhöfe zu gruppieren.

Von der Bodenstraße zweigen im Norden und Süden zwei Erschließungsstraßen ab, an die zwei Wohnstraßen anschließen, die parallel zur Bodenstraße verlaufen.

Dieses leiterförmige System der Wohnstraßen erhält durch 6 angegliederte Höfe seinen eigenständigen Charakter. Die besondere Qualität besteht darin, dass hierdurch öffentliche Aufenthaltsbereiche entstehen, die neben dem Erschließungsverkehr auch dem Spielen und Aufenthalt der Bewohner der anliegenden Häuser dienen und die entsprechend individuell gestaltet werden. Zusätzlich gibt es im zentralen Bereich des Baugebietes zwei weitere Hof-situationen, so dass jede Wohngruppe ihren eigenen Raum für Aktivitäten im öffentlichen Bereich zur Verfügung hat. Zur Erreichbarkeit der Eckgrundstücke in den Höfen ist im Bebauungsplan ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe, befinden sich zwei größere Hofsituationen. Daneben bezieht sich die Änderung des Bebauungsplanes auf einen Hof östlich der Hans-Christian-Andersen-Straße.

Durch das leiterförmige Erschließungssystem ist eine Befahrung zur Ver- und Entsorgung problemlos möglich. Die Verkehrsflächen der Wohnstraßen sind für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar. Im Zuge der Anpassung der Erschließung der beiden innen liegenden Wohnhöfe werden diese nun so angelegt, dass auch diese beiden Wohnhöfe für die Befahrung durch Müllfahrzeuge geeignet sind.

Öffentliche Parkplätze sind in den angrenzenden Straßen untergebracht. Daneben werden durch die Änderung weitere öffentliche Parkplätze im Hof im Bereich der Ludwig-Bechstein-Straße angelegt.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Die Idee besteht in einer individuellen inneren Gestaltung einzelner Wohngruppen. Ausgangspunkt ist, in Anlehnung an die ländlich geprägte Umgebung, die Hofanlage. Beim Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe wurde die zu bebauende Fläche in 8 Freiflächen, um die einzelne Wohnhöfe gruppiert werden, unterteilt. Das Konzept der „Höfe“ bleibt auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes erhalten. Es kommt lediglich zu einer Verschiebung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu einer Anpassung der Baugrenzen und Festlegung der Garagen/Carportflächen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist vorgesehen 26 Einfamilienhäuser zu errichten. Für den Bereich zwischen der Brüder-Grimm-Straße, Clemens-Brentano-Straße, Wilhelm-Busch-Straße und Hans-Christian-Andersen-Straße sind 20 Einfamilienhäuser als Doppelhäuser vorgesehen (Klimaschutzsiedlung). Für den Hof östlich der Hans-Christian-Andersen-Straße ist ein Doppelhaus sowie ein Reihenhause (6 Einfamilienhäuser) vorgesehen.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Wie im Bestand und im Rahmenplan vorgesehen, bleibt das Plangebiet durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet einer Wohnnutzung vorbehalten, um hier die Wohnqualitäten der Ortsrandlage zu nutzen. Im Hinblick auf die geplante kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur und entsprechend der vorgesehenen Parzellierung werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu erhalten. Auf diese Weise soll

der mit diesen Nutzungen zwangsläufig verbundene Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind Doppel- und Reihenhäuser in kleinen Hausgruppen vorgesehen. Die geplante bauliche Nutzung entspricht mit einer maximalen GRZ = 0,4 den Werten des § 17 BauNVO. Auf die GFZ-Festsetzung wird verzichtet, stattdessen wird die absolute Höhe als maximale Firsthöhe festgesetzt. Entsprechend dem baulichen Konzept werden i. d. R. 2-geschossige Häuser vorgesehen.

Im Bereich des WA 1 wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgesetzt. Beim WA 2 bleibt es bei der Festsetzung der offenen Bauweise.

3.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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 beschränkt. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten können zum einen die Erschließungsanlagen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Zum anderen werden bezugnehmend auf die geplante Anzahl der Wohngebäude die öffentlichen Parkplätze angelegt.

3.2.5 Gebäudehöhe

In Anbetracht der Randlage zum Landschaftsraum Siegaue und der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes wird die Gebäudehöhe auf 9,00 m – 11,0 m Firsthöhe über Fußbodenoberkante Erdgeschoss beschränkt.

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss soll maximal 0,30 m über der erschließungstechnisch zugeordneten Höhe der Straßenoberkante liegen.

Überschreitungen der maximalen Firsthöhe bis zu 0,5 m sind möglich bei höherem konstruktiven Dachaufbau durch Passiv-Energiehäuser und Solarenergieanlagen.

Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

3.2.6 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung der Baukörper 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 von ca. 50 % der Häuser im Plangebiet sind gute Voraussetzungen zur aktiven und passiven Solarenergienutzung geschaffen.

3.2.7 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke sowie von nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Freiraumqualität ist die Zulässigkeit von Garagen / Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO beschränkt.

In den Wohngebieten sind Garagen / Carports und Stellplätze nur auf den überbaubar festgesetzten und den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit soll die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Struktur, auf die auch die Straßenraumgestaltung abgestimmt ist, gewährleistet werden.

Nur im Bereich der Zufahrten zu den Garagen / Carports und Stellplätzen sind im Vorgartenbereich auch außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise ist pro Grundstück ein weiterer Stellplatz außerhalb der festgesetzten Flächen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dabei ist die maximale Zufahrtsbreite von Garagen / Carports und Stellplätzen pro Grundstück ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie auf 6,0 m begrenzt.

Bei Grundstücken, die über Straßen beidseitig erschlossen sind, so dass sowohl der Vorgarten als auch der Hausgarten an einer Straßenbegrenzungslinie liegen, sollten keine Stellplätze und / oder Zufahrten im Hausgartenbereich zugelassen werden. Damit sollen die Hausgärten von Versiegelung freigehalten und Störungen durch Ein/Ausparken vermieden werden.

Aus den gleichen Gründen wie die Beschränkung der Flächen für den ruhenden Verkehr sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 15 m³ umbauten Raum nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf diese Weise sollen einerseits dem Wunsch nach ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Autos, Gartengeräten u. ä. Rechnung getragen werden, andererseits die mögliche Versiegelung zu Gunsten von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

3.2.8 Öffentliche Grünflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Reihe bedeutsamer öffentlicher Grünflächen. Von besonderer Bedeutung ist die rund 35 m breite Abstandsfläche von der Hangkante zu den Privatgrundstücken. Dabei definiert sich der Abstand nicht durch die topographische Hangkante, sondern durch die einzeln eingemessenen Bäume am oberen Rand der bewaldeten Hangkante. Der Abstand dient insbesondere zum Erhalt des Landschaftsbildes, des Weiteren ist er von Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt.

Diese öffentliche Grünfläche dient als Pufferzone und Schutzbereich für die Hangkante und wird wie folgt gegliedert:

- ca. 2,5 m breiter öffentlicher Weg entlang der Privatgrundstücke hinter den Gärten, möglichst als wassergebundener Weg mit paralleler meist heckenartiger Gehölzpflanzung
- offener wiesenartiger Krautsaum
- naturnaher Waldsaum mit waldrandtypischen Gehölzen und Übergang zu den bestehenden Waldbeständen.

Im südöstlichen Teil des Baugebietes wird ein zentraler grüner Spiel- und Aufenthaltsbereich vorgesehen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, um als grüne Mitte die besondere Qualität der Ortsrandsituation auch hier zu betonen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden Bäume vorgesehen. Auf diese Weise wird der Verlauf der Erschließungsstraßen in den Einmündungsbereichen, an den Verswenkungen und im Bereich der Parkplatzanlagen gestalterisch betont.

3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene und erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes, werden in Anlehnung an die Gestaltung orts- und regionaltypischer Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedigungen.

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes des Pleiser Ländchens und der darin eingebetteten Siedlungsbereiche entsprechen. Zur Integration der Dachformen in das Landschaftsbild sind Satteldächer mit 30° bis 40° D achneigung zulässig. Um die Neigungsrichtung der Pultdächer geordnet zu regeln, wird die Traufseite entsprechend der Himmelsrichtung festgesetzt.

Die vorherrschende schiefergraue Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit Bewaldung und räumlicher Weite des Siegtales 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. Brauntöne: dunkelbraun und braunrot: 8028, 8012). Zusätzlich sind extensiv begrünte Gründächer erlaubt.

Der Anschluss 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.

Zwischen der Straße als öffentlichem Raum soll ein fließender Übergang ohne trennende (hohe) Einfriedungen geschaffen werden (max. 1,0 m hohe Hecken, eingegrünte Stellplätze für Abfallbehälter, Begrenzung der Versiegelung der Vorgartenflächen). (Liste mit empfehlenswerten einheimischen Bäumen und Sträuchern ist als Anlage zu den textlichen Festsetzungen beigelegt.)

Einfriedungen von Hausgärten sind zu öffentlichen Flächen bis 1,80 m hoch als Hecken oder als senkrechte oder waagrecht gelattete Holzzäune zulässig, um eine größere Privatheit zu gewährleisten.

3.3 Immissionen

Die schalltechnische Überprüfung der Verkehrsimmissionen im Wohngebiet "Fünf Höfe" (Kramer Schalltechnik GmbH, 0402032/04/hep, vom 24.02.2005) ergab, dass bei den vorliegenden Abstandsverhältnissen zur Bahntrasse etwa mit Beurteilungspegeln von tags < 50 dB (A) und nachts > 45 dB (A) zu rechnen ist. Damit werden die WA-Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 für Verkehrslärm von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) eingehalten. Schallminderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich und deshalb nicht im Bebauungsplan vorgesehen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung wird im Plangebiet eine Trennkanalisation realisiert. Wie bereits im Generalentwässerungsentwurf dargestellt, wird das anfallende Schmutzwasser zur Zentralkläranlage Hennef abgeleitet.

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen eines Bodengutachtens (Batke, 27.02.1997) geprüft. Darin wurde nachgewiesen, dass aufgrund der gering wasserdurchlässigen Böden der Untergrund für eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht geeignet ist.

Aufgrund der o. g. schwierigen Rahmenbedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung hat sich die Stadt Hennef gem. § 51a LWG NRW für eine Trennkanalisation in Verbindung mit einer ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers in einen Graben zur Ableitung in die Sieg entschieden. Diese Regenwasserkanalisation ist vorhanden. Bei ihrer Dimensionierung wurden die jetzt zur Erschließung vorgesehenen Flächen berücksichtigt, so dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser problemlos eingeleitet werden kann. Die wasserrechtlichen Einleitungsgenehmigungen sind beantragt und mit den Beteiligten abgestimmt.

Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt. Die Versorgung des Baugebietes mit Gas ist möglich.

Um die Müllentsorgung des Plangebietes auch im Bereich der Neubauflächen sicher zu stellen, sind die Erschließungsstraßen mit dem Versorgungsträger so abzustimmen, dass die Verkehrsflächen der Wohnstraßen für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar sind.

3.5 Kampfmittel

Im Rahmen einer Anfrage der Stadt Hennef bestätigte die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 28.11.2003, dass die Flächen aus Sicht des Kampfmittelräumdienst für das beabsichtigte Vorhaben freigegeben werden können.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle eines Kampfmittelfundes aufgenommen.

4. Abwägung der Umweltbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 – Acht Höfe wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte 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.

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 01.46 Hennef (Sieg) – Acht Höfe nicht berührt. Ebenso wird die städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise tangiert. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird darüber hinaus auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die nach Anl. 1 zum UVG – Gesetz oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH – Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete) eintreten könnte.

Für den Bebauungsplan Nr. 01.46 – Acht Höfe wurde seinerzeit ein Umweltbericht erstellt. Auf die Abwägung der Umweltbelange für den Gesamtbauungsplan wird hiermit verwiesen:

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.46 - Acht Höfe - wird vor allem die Deckung des weiteren Wohnraumbedarfs am östlichen Stadtrand von Hennef sichergestellt. Mit dieser Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Diese basieren zunächst auf der Versiegelung von ca. 2,65 ha (Wohnbauflächen mit GRZ 0,4 und Verkehrsflächen) bisher überwiegend als Acker und Grünland genutzter Flächen und den damit verbundenen Folgewirkungen für die Schutzgüter.

Von erheblicher Bedeutung sind insbesondere die Versiegelung von Bodenflächen und die damit einhergehenden Auswirkungen auf das Oberflächenwasser bzw. dessen Abflussverhalten. Die Folgewirkungen für die Tier- und Pflanzenwelt und deren Biotope sind v. a. im westlichen Teilbereich des Plangebietes aufgrund der hier vorhandenen Strukturen und Habitatbedingungen als z. T. erheblich einzustufen. Die Auswirkungen auf die Klima- und Luftverhältnisse sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht als erheblich einzustufen. Die Auswirkungen auf die Landschaft bzw. das Landschaftsbild mit seiner Naturerlebnis- und Erholungsfunktion sind teilweise als erheblich zu beurteilen.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die vorgesehenen Maßnahmen, u. a. durch die umfangreiche Neugestaltung von ca. 1,45 ha öffentlicher strukturreicher Grünflächen am nördlichen, östlichen und westlichen Rand des neuen Wohngebietes bzw. an der Sammelstraße zu ca. 92% kompensiert. Zur vollständigen Kompensation des rechnerisch verbleibenden Defizits von ca. 8% bzw. von 8.793 ökologischen Wertpunkten findet die sog. Ökokonto-Regelung der Stadt Hennef (Sieg) Anwendung. Gemäß dem aktuellen Stand des Ökokontos (Übersicht 4 vom 25.05.2005) kann durch die Abbuchung von 8.793 ökologischen Wertpunkten die vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. dem zugrundeliegenden Bewertungsverfahren erzielt werden.

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen die geplanten Vorhaben gem. BP 01.46, wenn die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Empfehlungen berücksichtigt und die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen von

Natur und Landschaft in vollem Umfang auf den vorgesehenen Flächen realisiert und dauerhaft unter Berücksichtigung der beschriebenen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen erhalten werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen und der Wohn- und Wohnumfeldfunktion insbesondere durch den zusätzlichen Verkehrslärm sind voraussichtlich nicht zu erwarten, da die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung der beabsichtigten Siedlungsentwicklung im Bereich des Bebauungsplanes 01.46 nördlich der Bahntrasse unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter verbleiben werden.“

5. Quantitative Auswirkung des Bebauungsplanes

Fläche	qm	ha	Anteil
Bruttobauland	7767	0,77	100,0 %
— davon öffentliche Verkehrsfläche	1075	0,10	14%
— davon öffentliche Grünfläche	745	0,07	9%
öffentliche Flächen gesamt	1820	0,18	23%
Nettobauland (WA)	5947	0,59	77%

Insgesamt werden 26 Einfamilienhäuser geplant. Bei einer Belegung von durchschnittlich rechnerisch 2,7 EW / WE ergibt sich eine Anzahl der Bewohner von ca. 70 Einwohnern.

6. Kosten und Finanzierung

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des Bebauungsplanes beziehen sich auf

- den Neubau der öffentlichen Verkehrsflächen
- den Bau der Grünflächen im Spielbereich.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Maßnahme Hennef– Östlicher Stadtrand durch den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Stadtentwicklung Hennef.

7. Anlagen

Hennef (Sieg), 03.11.2011

Amt für Stadtplanung und -entwicklung

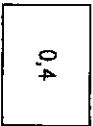
Legende:

1. Art der baulichen Nutzung

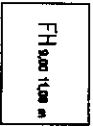


Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

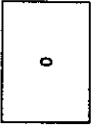


Grundflächenzahl



Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

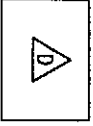
3. Bauweise, Bautypen, Baugrenzen



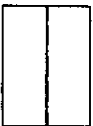
Offene Bauweise



nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

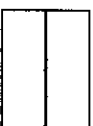


Festrichtung

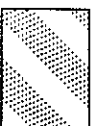
WA 1	max 11,00 m
0,4	max 11,00 m
0	max 11,00 m
SD 30'-40'	max 11,00 m

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Höhe der baulichen Anlage
Bauweise	Haustyp
Dachneigung, Dachform	

6. Verkehrsflächen



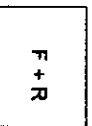
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

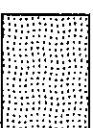


Verkehrsberuhigter Bereich

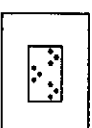


Fuß- und Radweg

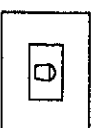
9. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Parkanlage

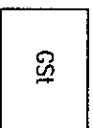


Spielplatz

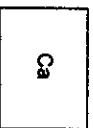
15. Sonstige Pflanzzeichen



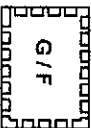
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen



Gemeinschaftsstellplätze



Carport



Mit Geh- und Fahrwegen zu befestigende Fläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 01.46 - Acht Höfe –

1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Entwurf gem. § 3 (2) und §4 (2) BauGB

Stand: 03.11.2011

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und Stadtent-
wicklung
61/610

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO, Zahl der Vollgeschosse § 9 (3) BauGB i. V. mit § 20 BauNVO

- 1.2.1 In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Gebieten wird die Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß mit 9,0 m bis 11,0 m festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) und darf nicht unter- oder überschritten werden.

Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

- 1.2.2 Die maximale Firsthöhe darf ausnahmsweise um bis zu 0,50 m durch den besonderen Dachaufbau bei Passivhäusern oder Solarenergieanlagen überschritten werden.
- 1.2.3 Die Sockelhöhe FOK EG darf bis zu 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 1.3.1 Garagen / Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie nur in den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.3.2 Nur im Bereich der Zufahrten zu den Garagen / Carports und Stellplätzen sind im Vorgartenbereich auch außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise ist pro Grundstück ein weiterer Stellplatz außerhalb der festgesetzten Flächen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dabei ist die maximale Zufahrtsbreite von Garagen / Carports und Stellplätzen pro Grundstück ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie auf 6,0 m begrenzt.
- 1.3.3 Nebenanlagen gem. § 14 (1) sind bei über 15,0 m³ überbautem Raum gem. § 23 (5) BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3.4 Doppelhäusern sind Nebenanlagen unter 15 qm umbauten Raum im Vorgarten nicht zulässig. Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteinschließungsseite der Gebäude einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.
- 1.3.5 Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen überschreiten, jedoch maximal bis zu 2,0 m und bis zu 5,0 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze.

- 1.3.6 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

1.4 Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- 1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude max. zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

- 1.5.1 Im öffentlichen Straßenraum werden mittel- bis großkronige Laubbäume als Einzelbäume, Baumgruppen, -reihen, -alleen bepflanzt. Auf den ausgewiesenen öffentlichen Stellplatzflächen sowie im Straßenbereich des Wohngebietes werden mittelkronige Laubbäume als Einzelbäume, Baumgruppen, -reihen gepflanzt. Die jeweils erforderliche Baum- bzw. Pflanzscheibe sollte eine offene, versickerungsfähige Fläche von mindestens 1,50 m x 2,00 m aufweisen und gegen Überfahren gesichert werden. Sie ist mit Sträuchern / Bodendeckern zu bepflanzen.

Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind die Arten der Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef zu verwenden (siehe Anlage).

1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen) § 9 (1) Nr. 26 BauGB

- 1.6.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) auf den privaten Grundstücken zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften §9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

2.1 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung von Vorgärten nur max. 1,00 m hohe Hecken zulässig. (Arten wählbar aus der Rubrik 2. „Sträucher“ oder „Schnitthecken“ der Anlage „Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen“).

Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteinschließungsseite der Gebäude einschließlich der seitliche Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

Hausgärten sind zu öffentlichen Flächen bis 1,80 m hoch als Hecken, als senkrecht oder waagerecht gelattete Holzzäune oder als Mauern zulässig.

2.2 Stützmauern

Private Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Sie sind zu begrünen.

2.3 Dächer

In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer zulässig.

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbkarte entsprechen:

Schwarztöne:	9004, 9005, 9011, 9017
Grautöne:	7043, 7026, 7016, 7021, 7024
Brauntöne (dunkelbraun und braunrot):	8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun).

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbkarte zugeordnete werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Solarkollektoren und sonstige Anlage zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 4,00 m aufweisen und in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortsgängen muss mindestens 1,00 m betragen. Bei Ortsgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

2.4 Freiflächen

- 2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind – abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzfläche – gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken der Anpflanzungen oder Einfriedungen gem. 2.1 einzufrieden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen.
- 2.4.2 Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.
- 2.4.3 Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Belange verwendet werden müssen.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSchG).

3.2 Energieversorgung

Das ausgewiesene Baugebiet wird mit Gas sowie hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

3.3 Freianlagen

Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

3.4 Oberboden

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

3.5 Vegetationsschutz

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

3.6 Fluglärm

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn sind Belästigungen durch Fluglärm möglich, deren negative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden können (hier: Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen).

3.7 Kampfmittel

Bei Auffinden von Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu verständigen.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 01.46 Hennef (Sieg) - Acht Höfe

