

heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

## ERLÄUTERUNG

---

**zum Antrag auf Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 01.10 Hennef Edgoven**

**für den Bereich Hanftalstraße 32, Hennef Warth  
Flurstück 165, Gemarkung Geistingen, Flur 27**

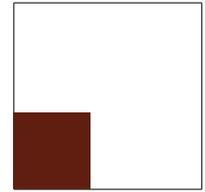


**AS Projektgesellschaft mbH  
Abtsgartenstraße 1, 53773 Hennef**

---

**Architekt und Stadtplaner:  
Heinz Hennes - Ingerer Straße 2 - 53797 Lohmar**





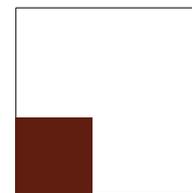
heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

Der landwirtschaftliche Betrieb im Plangebiet zwischen der Hanftalstraße und dem Hanfbach wird aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben und durch den Antragsteller käuflich erworben. Die Fläche soll in Zukunft dem Wohnen zugeordnet werden.



Im angrenzenden Umfeld befinden sich in nordöstlicher Richtung mehrere zweigeschossige Hausgruppen, die über Wohnwege erschlossen werden mit Garagenhöfen.





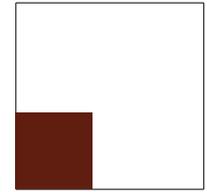
Im nordwestlichen Bereich bestehen Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern.



Auf dem Flurstück 374 – unmittelbar angrenzend – ist für die Stadt Hennef ein Regenrückhaltebecken geplant. Für das benannte Flurstück besteht von der Hanftalstraße eine gesonderte Zuwegung.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist die überplante Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen bzw. festgesetzt. Weiterhin sieht der B-Plan einen großen Teil des Grundstücks als Ü = Überschwemmungsgebiet vor.



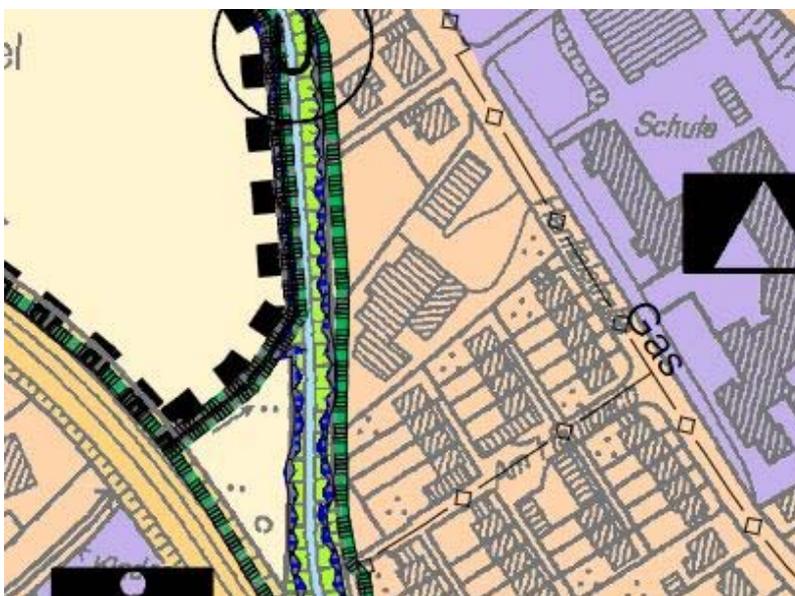


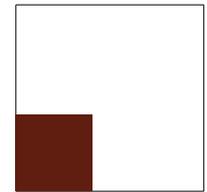
heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan neu aufgestellt und das Überschwemmungsgebiet deutlich bis auf die Böschungen des Hanfbaches zurückgenommen.



Der Flächennutzungsplan ist seit Ende 2018 gültig und weist hier W – Wohnbaufläche aus.



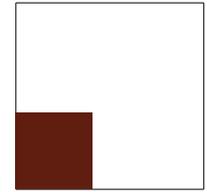


heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

Das Plangebiet ist durch die Hanftalstraße voll erschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche verfügt über ausreichend Kapazität, die neue, geplante Bebauung aufzunehmen.

Nach heutiger Beurteilung der Hoffläche mit dem Wohnhaus, Stallgebäuden, Schuppen, überdachtem Geräteunterstellgebäude und den befestigten Flächen besteht bereits eine Versiegelung von ca. 75 % der Grundstücksfläche. Eine Überplanung der Fläche mit Wohngebäuden würde die versiegelte Fläche deutlich reduzieren und mehr Raum für Freiflächen bieten.





heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

Der Grundstückszuschnitt ist trapezförmig zu beschreiben und relativ eben. Hieraus begründet sich die vorliegende Planung und die Anordnung der geplanten Baukörper.

Gleiches gilt für die Himmelsrichtung. Mit der Gebäudestellung werden die Nachbargebäude mit größeren Abständen und Verringerung von Verschattung und Sozialabständen mehr als ausreichend berücksichtigt.

Der städtebauliche Entwurf wird wie folgt erläutert:

Die beiden Doppelhäuser an der Hanftalstraße werden unmittelbar von der öffentlichen Fläche erschlossen. Über die neu geplante Verkehrsfläche / Wohnweg werden zwei weitere Doppelhäuser und ein freistehendes Wohnhaus erschlossen. Die Gebäude verfügen über eine Garage oder Carport auf den Giebelseiten und teilweise über zusätzliche Stellplätze, die gesondert angefahren werden können. Vor jeder Garage besteht ein Mindestabstand zur Straße von 6,00 m, so dass hier ein weiteres Fahrzeug Platz findet und genügend Aufstellfläche besteht.

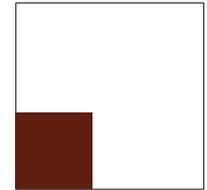
Wie im Nachbarbereich soll auch hier die Zweigeschossigkeit mit Dachgeschoss realisiert werden. Bestehende Festsetzungen sollen aus dem alten B-Plan weitgehend übernommen werden, so dass das städtebauliche Erscheinungsbild beibehalten und weiterentwickelt werden soll.

Die Wegfläche wird in einer Breite von 5,50 m mit entsprechender Ver- und Entsorgung geplant. Die Breite ist ausreichend für einen Begegnungsverkehr PKW – LKW, wobei hier nur ein stark begrenzter Verkehr zu verzeichnen ist.

Für die geplante Nutzung und Erschließung für 5 Wohnhäuser unter Berücksichtigung einer geringen Frequentierung sollte man die Fläche einer besonderen Zweckbestimmung zuführen. Die Stichstraße verfügt am Ende der Fläche über einen Wohnhof in einer Größe von ca. 9,00 m / 14,00 m. Diese Fläche dient auch zum Aufstellen eines Feuerwehrfahrzeugs, das eine Fläche von 7,00 / 12,00 m beansprucht. Der Weg ist länger als 50,00 m und erfordert die Aufstellfläche. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt im weiteren Verfahren. Zudem könnte über den Wohnhof auch ein Zutritt zum Hanfbach und der Nachbarparzelle ermöglicht werden.

Es ist beabsichtigt, einen Erschließungsvertrag mit der Stadt über die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und deren Übertragung an die Stadt abzuschließen. Der ruhende Verkehr bzw. Besucherstellplätze werden in der ausreichend dimensionierten Verkehrsfläche zur Verfügung gestellt (2 St.).





Da die Hoffläche nicht den Anforderungen der RSAG zur Müllentsorgung entspricht, wurde an der Einmündung zur Hanftalstraße eine zusätzliche Fläche zum Aufstellen der Mülltonnen für den Tag der Abholung vorgesehen. Die Fläche beträgt ca. 12,00 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz (1 Tonne = ca. 0,4 m<sup>2</sup>).

Der Entwurf sieht 9 Baugrundstücke in verschiedenen Größen vor. Die Baugrundstücke werden nachfolgend mit ca. – Werten angegeben und beziehen sich auf das reine Baugrundstück ohne Anteile von Miteigentumsflächen.

1	Doppelhaushälfte	252,00 m <sup>2</sup>
2	Doppelhaushälfte	217,00 m <sup>2</sup>
3	Doppelhaushälfte	217,00 m <sup>2</sup>
4	Doppelhaushälfte	250,00 m <sup>2</sup>
5	Doppelhaushälfte	321,00 m <sup>2</sup>
6	Doppelhaushälfte	298,00 m <sup>2</sup>
7	Doppelhaushälfte	260,00 m <sup>2</sup>
8	Doppelhaushälfte	244,00 m <sup>2</sup>
9	freistehendes EFH	500,00 m <sup>2</sup>

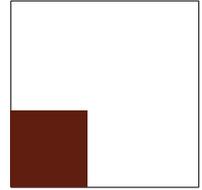
Ausgehend von einer zulässigen GRZ von 0,4 wird dieser maximale Wert deutlich für das kleinste Grundstück (auf 0,26) unterschritten. Nach der gültigen Bau NVO für überbaute Flächen Nebengebäude und befestigte Flächen darf die GRZ zusätzlich um 50 % erhöht werden. Auch hier werden die Werte mit hoher Flächenreserve weit unterschritten.

Die beantragte Planung fügt sich in allen Belangen ein und berücksichtigt die Ziele und Zweck des bestehenden B-Plans 01.10 – Hennef Edgoven.

Je Doppelhaushälfte soll eine Wohneinheit zugelassen werden. Für ein freistehendes Gebäude werden 2 Wohneinheiten geplant. Die Anzahl der Stellplätze wird hierauf abgestimmt.

Die Baukörper erhalten zwei Vollgeschosse zuzüglich Satteldach. Die Dachneigung wird mit 20° angegeben. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 9,85 m, gemessen von OKF EG bis OK First. Die Sockelhöhe wird mit maximal 0,30 m, bezogen auf die Erschließungsanlage vorgesehen.





heinz hennes  
architekt bdb  
stadtplaner

Weitere Festsetzungen werden dem bestehenden B-Plan angepasst.

Im Namen der Antragsteller wird ersucht, für das Plangebiet das B-Plan-Änderungsverfahren bzw. den Aufstellungsbeschluss zu erwirken. Die Antragsteller sind bereits Eigentümer der überplanten Fläche.

Zur geplanten Verkehrsfläche bedarf es noch der weiteren Abstimmung mit der Stadtverwaltung und dem Abwasserbetrieb für das Regenrückhaltebecken.

Lohmar, 12.03.2019  
Heinz Hennes, Architekt BDB und Stadtplaner

