

heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner

ERLÄUTERUNG

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

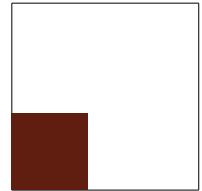
**für den Bereich Hanftalstraße 32, Hennef Warth
Flurstück 165, Gemarkung Geistingen, Flur 27**



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

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





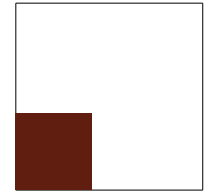
heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner

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 mit Garagenhöfen, die über Wohnwege erschlossen werden.





heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner

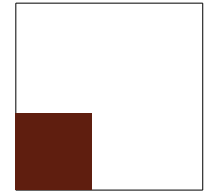
Im nordwestlichen Bereich bestehen Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern.



Auf dem Flurstück 374 – unmittelbar angrenzend – ist für die Stadt Hennef ein Regenüberlaufbecken geplant. Für das benannte Flurstück besteht von der Hanftalstraße eine gesonderte Zuwegung. Der Regenwasserkanal befindet sich bereits auf der Parzelle 373 mit einer dinglichen Sicherung.

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.





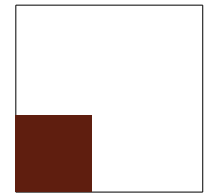
heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner

Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan neu aufgestellt und das Überschwemmungsgebiet deutlich bis auf die Böschungen des Hanfbaches zurückgenommen. Der Plan der Bezirksregierung wird nachfolgend dargestellt.



Der Flächennutzungsplan ist seit Ende 2018 gültig und weist für den überplanten Bereich W – Wohnbaufläche aus.





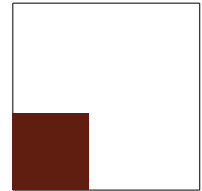
heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner

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





heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner

der Fläche mit Wohngebäuden würde die versiegelte Fläche deutlich reduzieren und mehr Raum für Freiflächen und Begrünung bieten.

Der Grundstückszuschnitt der zur Verfügung stehenden Flurstücke ist trapezförmig zu beschreiben und relativ eben. Es ist beabsichtigt und mit der Stadtverwaltung vorabgestimmt, das Grundstück unter Hinzunahme eines Teilstücks der Parzelle 374 zu begradigen. Das geplante Regenüberlaufbecken (RÜB) erfährt hierdurch keine Einschränkungen. Hieraus begründet sich die vorliegende Planung und die Anordnung der geplanten Baukörper mit 3 Doppelhäusern und einer Hausgruppe.

Gleiches gilt für die Himmelsrichtung, wobei alle Wohngebäude eine Südwestausrichtung aufweisen. Mit der Gebäudestellung werden die Nachbargebäude mit den zulässigen Abständen zur Verringerung von Verschattungen und Sozialabständen mehr als ausreichend berücksichtigt.

Der städtebauliche Entwurf wird wie folgt erläutert:

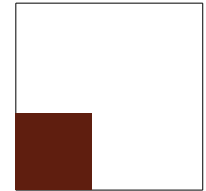
Die beiden Doppelhäuser an der Hanftalstraße werden unmittelbar von der öffentlichen Fläche erschlossen. Über die neu geplante Verkehrsfläche / Stichstraße wird das weitere Doppelhaus und die Dreiergruppe erschlossen. Die Gebäude verfügen über eine Garage oder Carport auf den Giebelseiten und an den Nachbargrenzen. Teilweise werden zusätzliche Stellplätze, die gesondert angefahren werden können, nachgewiesen. Vor jeder Garage besteht ein Mindestabstand zur Straße von 6,00 m, so dass hier ein weiteres Fahrzeug Platz findet und genügend Aufstellfläche besteht. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen weiteren Stellplatz, unabhängig von der Garagenzufahrt zu erstellen.

Wie im Nachbargbereich 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 5,55 m mit entsprechender Ver- und Entsorgung geplant. Die Breite ist ausreichend für einen Begegnungsverkehr PKW – LKW, wobei hier nur ein stark begrenzter Verkehr zu erwarten ist.

Für die geplante Nutzung und Erschließung für 5 Wohnhäuser im Stichweg unter Berücksichtigung einer geringen Frequentierung sollte man die Fläche einer besonderen Zweckbestimmung zuführen. Die Stichstraße verfügt am Ende der Fläche über einen Wohnhof. Diese Fläche dient auch zum Aufstellen eines Müllfahrzeugs und eines Rettungswagens. Der Stichweg weist eine Länge von ca. 36,50 m auf und liegt deutlich unter der Obergrenze von 50,00 m. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr und RSAG erfolgt im weiteren Verfahren.





heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner

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 mit 2 Stellplätzen zur Verfügung gestellt.

Durch die Befahrung des Stichweges wird die Entsorgung der RSAG für jeden Haushalt – ohne zusätzlichen Müllsammelplatz gesichert.

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. Die Stichstraße bleibt unberücksichtigt, da die Fläche öffentlich wird.

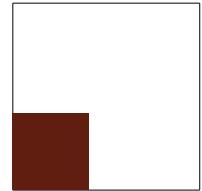
1	Doppelhaushälfte	275,00 m ²
2	Doppelhaushälfte	267,00 m ²
3	Doppelhaushälfte	292,00 m ²
4	Doppelhaushälfte	314,00 m ²
5	Doppelhaushälfte	293,00 m ²
6	Doppelhaushälfte	320,00 m ²
7	Endhaus	387,00 m ²
8	Mittelhaus + Grundstück Carport	315,00 m ²
9	Endhaus	518,00 m ²

Ausgehend von einer zulässigen GRZ von 0,4 wird dieser maximale Wert deutlich für das kleinste Grundstück (auf 0,25) 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 in den städtebaulichen Zusammenhang ein und berücksichtigt die Ziele und Zweck des bestehenden B-Plans 01.10 – Hennef Edgoven.

Je Doppelhaushälfte bzw. Gebäude in der Hausgruppe soll eine Wohneinheit zugelassen werden. Die Anzahl der Stellplätze wurde mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit hierauf abgestimmt.





heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner

Die Baukörper erhalten zwei Vollgeschosse zuzüglich Satteldach. Die Dachneigung wird mit mindestens 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.

Denkmalschutz Wegekreuz

Auf dem Grundstück Hanftalstraße 32, Gemarkung Geistingen, Flur 27, Flurstück 165 befindet sich im nordwestlichen Bereich, unmittelbar an der Hanftalstraße und Flurstück 373 ein denkmalwertes, historisches Wegekreuz aus Sandstein aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Das Verfahren zur Eintragung des Kreuzes wird in die Denkmalliste aufgenommen. Der städtebauliche Entwurf wurde mit der begrünten Freifläche im Eckbereich hierauf abgestimmt. In der weiteren Bearbeitung wird das Wegekreuz durch den Vermesser in Lage und Höhe eingemessen. Es ist beabsichtigt, dem Wegekreuz eine eigene Parzelle zu geben und die Fläche der Stadt Hennef zu übertragen.

Die Erschließungsanlage wird in Abstimmung mit der Stadt Hennef und dem noch zu bestimmenden Fachplaner geplant.

Weitere Festsetzungen werden im Planverfahren bestimmt und dem bestehenden B-Plan für den angrenzenden Bereich 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.

Zum Grunderwerb der zusätzlichen Teilfläche für eine Begradigung bedarf es noch der weiteren Abstimmung mit der Stadtverwaltung und dem Abwasserbetrieb für das Regenüberlaufbecken.

Lohmar, 24.04.2019, geändert 06.05.2019
Heinz Hennes, Architekt BDB und Stadtplaner

