STADT HENNEF (SIEG)

12. Änderung Bebauungsplan Nr. 01.10
- Hennef (Sieg) – Edgoven - Hanftalstrasse

Begründung
Vorentwurf gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Stand:31.10.2019

Stadt Hennef (Sieg)

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

Inhalt

Seite

1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 4

2. Rahmenbedingungen
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie 5

2.2 Regionalplan 5

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge 5

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutz-festsetzungen 5
2.5 Vorhandene Flächennutzung 6

2.6 Städtebauliche Situation 6

3. Städtebauliches Konzept 6
3.1 Verkehrserschließung 6
3.1.1 Äußere Erschließung 6
3.1.2 Innere Erschließung 7

3.2 Bebauung 7
3.2.1 Städtebauliche Idee 7
3.2.2 Art der baulichen Nutzung 8
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 8
3.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 8
3.2.5 Höhenfestsetzungen 8
3.2.6 Firstrichtung 9
3.2.7 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen 9
3.2.8 Öffentliche / Private Grünflächen 10
3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 10
3.2.10 Nachrichtliche Übernahmen
- Denkmäler nach Landesrecht 11

3.3 Ver- und Entsorgung 11
Abwasser, Leitungsführung, Müllentsorgung, Starkregen, Löschwasser

3.4 Immissionen
3.4.1 Verkehrsgeräuschimmissionen 12
3.4.2 Fluglärm 13

3.5 Kampfmittelfreiheit 13

3.6 Geohydrologische Verhältnisse 13

3.7 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale 13

3.8 Altlasten 14

3.9 Überschwemmungsgebiet 14

4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft 14

5. Umwelt-Fachbeitrag 14

6. Bodenordnung 14

7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans 14

8. Kosten und Finanzierung 15

9. Anlagen 15

1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans geht auf einen entsprechenden Antrag des Investors und Grundstückseigentümers zurück. Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am …….den Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf einer bisher der Landwirtschaft dienenden Fläche eine Wohnbebauung zuzulassen. Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von 9 Wohngebäuden als Doppelhaushälften und einer Hausgruppe mit maximal 9 Wohneinheiten für das Plangebiet vor.

Da es sich hierbei um ein eigenes Quartier handelt und der bestehende B-Plan eine landwirtschaftliche Nutzung vorsieht, ist zur Realisierung des Projektes ein B-Planänderungsverfahren erforderlich.

Der landwirtschaftliche Betrieb einschließlich Wohnhaus im Plangebiet zwischen der Hanftalstraße und dem Hanfbach wird aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben und an den Investor veräußert.

Der Geltungsbereich liegt im südöstlichen Teil des Stadtzentrums Hennef in Geisbach und ist dem unmittelbaren Innenbereich zuzuordnen.

Um den Siedlungsdruck in die Außenbereiche zu vermeiden, ist eine Nachverdichtung im Bestand eine sinnvolle Maßnahme und eignet sich gerade auch zur Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und junge Familien.

Auf der Grundlage der Novellierung für das Baugesetzbuch (Bau GB) soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ bearbeitet werden.

Eine förmliche Umweltprüfung wurde aufgrund der Rechtslage und dem vereinfachten Verfahren nicht durchgeführt.

Der Verzicht auf den umweltschutzrechtlichen Ausgleich von Eingriffen bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 2,0 ha für die Innenentwicklung wird gleichermaßen hierdurch begründet.

Aufgrund der örtlichen Biotopausprägung, Betrachtung der Auswirkungen des Projektes und insbesondere der artenschutzrechtlichen Aspekte wurde eine ökologische Potentialabschätzung bzw. eine artenschutzfachliche Einschätzung erstellt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Geisbach. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 0,322 ha. Der Bereich schließt nördlich an die öffentliche Verkehrsfläche „Hanftalstraße“ an und liegt auf einer Höhe von ca…. m ü. NHN. Das Plangebiet ist als relativ eben und derzeit mit landwirtschaftlichen Gebäuden einschließlich einem Wohnhaus mit Garagen bebaut.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Geistingen.
Flur: 27, Flurstück 165 und Teilfläche aus 374 (noch im Besitz der Stadt Hennef).

Die Grenze des Geltungsbereiches ist dem Plan zu entnehmen und mit einer markierten gestrichelten Linie dargestellt.

Die unmittelbaren Bereiche südöstlicher und nordwestlicher Richtung werden durch Wohngebäude geprägt. Diese sind in ein- und zweigeschossiger Bauweise als Einzelhäuser und in Form von Hausgruppen (Reihenhäuser) mit Garagenhöfen zu beschreiben.

Im südwestlichen Bereich außerhalb des Plangebietes befindet sich der Hanfbach mit dem Naturschutzgebiet. Der Geltungsbereich wird hierdurch begrenzt. Ein Teilbereich des Grundstücks, unmittelbar am Hanfbach ist als Überschwemmungsfläche ausgewiesen.

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

Unmittelbar an der Hanftalstraße im Plangebiet befindet sich ein historisches Wegekreuz, das in die Denkmalliste eingetragen werden soll. Das Wegekreuz und die Fläche werden im Plan berücksichtigt.

2.2 Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein–Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB ausgewiesen.

Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes für den Planbereich stehen im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.10 als Wohnbaufläche dar.

Der Flächennutzungsplan entspricht der Zielsetzung für das Plangebiet. Der B-Plan ist somit aus dem F-Plan entwickelt.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope bzw. Biotopverbundsysteme innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt. Der Hanfbach mit dazugehörigen Flächen ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Die Fläche des Bachlaufs ist außerhalb des Geltungsbereichs.

Es befinden sich bis auf das historische Wegekreuz keine weiteren denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet, das durch die Änderung des Bebauungsplans überplant werden soll, ist mit landwirtschaftlichen Gebäuden und einem Wohnhaus (derzeit noch bewohnt) bebaut.

Die landwirtschaftlichen Gebäude sind mit Scheune, Abstellhallen, Unterständen, Stall und Garagen zu beschreiben.

Die Gebäude sollen nach Beendigung der Nutzung und Erlangung der Rechtskraft für den B-Plan abgebrochen werden.

Zu den vielfachen Gebäuden bestehen noch erhebliche Rangier- und Fahrflächen. Diese sind mit Basaltschotter und als wassergebundenes Material angedeckt.

Auf dem Grundstück befinden sich verschiedene Bäume wie Nadelgehölze, Laubbäume und Strauchwerk, die nicht erhalten werden können. Zum Hanfbach hin bleibt jedoch die Vegetation unberührt und wird im Plan festgeschrieben.

Das historische Wegekreuz im Geltungsbereich an der Hanftalstraße bleibt unter Berücksichtigung des Bewuchses erhalten.

Im Bebauungsplan Nr. 01.10 war ein großer Anteil des Grundstücks als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Mittlerweile wurde das Überschwemmungsgebiet durch den Verordnungsgeber deutlich bis auf die Böschungen des Hanfbaches zurückgenommen. Der Plan der Bezirksregierung wird nachfolgend nachrichtlich dargestellt.

2.6 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am Zentrum der Stadt Hennef in Geisbach, südwestlich der Hanftalstraße. Das Grundstück wird durch großzügige Freiräume und den Hanfbach im Südwesten begrenzt.

Die angestrebte Wohnbebauung stellt eine Abrundung bzw. Nachverdichtung für den Stadtteil Hennef – Geisbach dar.

Grundschule, weiterführende Schulen und Kindergarten befinden sich im Zentrum und sind auf kurzem Weg erreichbar. Gleiches gilt für den täglichen Einkauf und die gesamte Infrastruktur.

Durch die Buslinie im näheren Umfeld und Haltestelle in unmittelbarer Nähe ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verkehrsgünstig angeschlossen. Weiterhin befindet sich in wenigen Gehminuten der Bahnhof zu übergeordneten Städten wie Siegburg, Köln und Bonn.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt Hennef erfolgt über die Hanftalstraße.

Mit der Anbindung der Stichstraße an die Hanftalstraße kann der Ziel– und Quellverkehr des neuen Wohnbaugebietes mit 9 Wohneinheiten auf kürzestem Wege über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Die Hanftalstraße als öffentliche Verkehrsfläche ist zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreichend dimensioniert bzw. bemessen.

3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist als öffentliche Stichstraße geplant. Sie verläuft rechtwinklig zur Hanftalstraße mit einer Länge von ca. 36,50 m und einer Breite von 5,55 m einschließlich eines Wohnhofes.

Die Dimensionierung der Erschließungsfläche ist unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte angemessen. Bei der ausgewiesenen Breite kann der Begegnungsverkehr PKW / LKW sichergestellt werden.

Die erforderlichen Radien für PKWs und Rettungsfahrzeuge zum Ein- und Ausfahren werden durch die geplante Breite gewährleistet. Aufgrund der geringen Anzahl der Gebäude mit wenig Verkehr und Reduzierung von versiegelten Flächen wurde die Wendeanlage auf das erforderliche Maß reduziert. Die Straße kann mit Müllfahrzeugen befahren werden.

Durch die individuelle freie Planung der Wohngebäude können Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugrenzen und Flächen mit besonderer Zweckbestimmung für Garagen, Carports und Stellplätzen errichtet werden.

Zusätzlich werden auf der Planstraße 3 Besucherstellplätze auf Anregung des Ausschusses in Längsaufstellung geplant.

Die Baugrundstücke bzw. die ausgewiesenen Flächen ermöglichen einen ausreichenden Nachweis an Stellplätzen (je Wohneinheit 2 Stellplätze).

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Die Struktur des Wohngebietes orientiert sich wesentlich an der vorhandenen Gebäudestruktur im angrenzenden Umfeld mit Einzel– und Reihenhäusern.

Der Bebauungsplan lässt eine Bebauung mit Einzelhäusern (E), Doppelhäusern (D) und einer Hausgruppe (H) in offener Bauweise zu.

Städtebauliches Ziel ist es, im Rahmen der Planung ein Wohngebiet zu entwickeln in Verträglichkeit mit der Umwelt und Realisierung einer zeitgerechten Architektur.

Die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken mit den Möglichkeiten einer entsprechenden Bebauung in Nähe zum Zentrum und zur Natur unterstützt die städtebauliche Entwicklung und stärkt den gesamten Bereich.

Insgesamt können im Plangebiet 9 Grundstücke für Doppelhaushälften und einer Dreiergruppe mit Grundstücksgrößen von ca. 265 bis 518 m² entstehen. Sollte eine Einzelhausbebauung, abweichend zum Städtebaulichen Konzept durch die Zusammenlegung zweier für eine Doppelhausbebauung vorgesehenen Grundstücke realisiert werden, ändert sich die Grundstücksgröße entsprechend.

Die Überplanung der Fläche mit Wohngebäuden bedeutet, dass die heutige, versiegelte Fläche eine deutliche Reduzierung erhält und mehr Raum für Freiflächen und Begrünung bietet.

Der städtebauliche Entwurf bzw. das Konzept wurden vom Planer in der Sitzung am 27.03.2019 vorgestellt. Nach Anregungen des Ausschusses werden im Bebauungsplan anstatt 2 Stellplätze ein weiterer Besucherstellplatz auf der Planstraße dargestellt.

Der Grundstückszuschnitt der zur Verfügung stehenden Flurstücke ist trapezförmig zu beschreiben. 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 vorgestellte Planung und die Anordnung der Baukörper.

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 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 oder 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 Abstellfläche besteht.

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

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Hinblick auf die geplante kleinteilige Bau– und Nutzungsstruktur und entsprechend der vorgesehenen Parzellierung werden die nach § 4 Abs. 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

Die geplante offene Bebauung und Höhenbegrenzung im Plangebiet sowie Grundflächenzahl von max. 0,4 entsprechen dem angestrebten großzügigen Charakter des Umfeldes und ermöglichen mit dem bestehenden Grün eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild.

Die GFZ – Geschossflächenzahl und die Festsetzung der Geschossigkeit mit den zulässigen Höhen und der Dachneigung orientiert sich ebenfalls an das Umfeld und soll unproportionale Baukörper verbinden.

Hier soll eine angemessene Ausnutzung des Grund und Bodens ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Neubauten gewährleistet sein.

Die Zulässigkeit zur Erhöhung der GRZ gemäß Baunutzungsverordnung durch Nebenanlagen und befestigte Flächen begründet sich aus der Planung und Parzellierung des Plangebietes. Hierdurch findet keine übermäßige Versiegelung statt.

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.

Bei der geplanten Bebauung wird die zulässige GRZ 0,4 als max. Wert deutlich für alle Grundstücke unterschritten. Durch die Planung wird das Gebiet im verträglichen Maß verdichtet, jedoch mit dem Anspruch an Freiflächen und Wohnungsqualität.

3.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Wesentlichen handelt es sich bei dem Plangebiet um die Errichtung von 9 Gebäuden mit Nebenanlagen.

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 1 je Wohngebäude (Doppelhaushälften und Dreiergruppe) beschränkt. Für ein Einzelhaus werden 2 WE festgesetzt. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten können zum einen die Erschließungsanlagen, einschließlich derjenigen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Zum anderen wird einer unverträglichen Verkehrsbelastung der bestehenden Straßen und der Stichstraße entgegengewirkt, die aus einer zu großen Zahl an Wohneinheiten resultieren würde.

3.2.5 Höhenfestsetzungen

In Anbetracht der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes werden differenzierte Höhenfestsetzungen für die Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen, um so einerseits Spielräume bei der Architektur der Gebäude zu erhalten, andererseits aber die Kubatur und Höhenentwicklung zu steuern. Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen–) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss wird auf NHN als Obergrenze festgesetzt*. Nach Vorlage der Erschließungsplanung erfolgt hierzu ein Festsetzungsvorschlag.*

Die max. Firsthöhe wird auf NHN bezogen. Überschreitungen dieser maximalen Firsthöhe bis zu 0,30 m sind bei höherem konstruktiven Dachaufbau durch Passiv – Energiehäuser und Solarenergieanlagen möglich.

Die Firsthöhe NHN entspricht einer Gesamthöhe von FBH EG bis OK First von ca. 10,00 m.

Die Beschränkung der Firsthöhe passt sich den bestehenden Wohngebäuden der Reihenhausbebauung im Umfeld an. Die angrenzende Hausgruppenbebauung weist eine Firsthöhe von NHN 83,80 bis 83,90 auf.

Die festgesetzten Dachneigungen orientieren sich an den zulässigen Dachformen und berücksichtigen die maximale Firsthöhe.

3.2.6 Firstrichtung

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung der Gebäude wurde aus Gründen der Einfügung und Anpassung vorgenommen. Durch die Stellung der Gebäude und Grundstückszuschnitte ist eine gegenseitige Verschattung der Baukörper als gering zu bezeichnen.

Die Errichtung von Neubauten ist unter Berücksichtigung von erneuerbaren Energien gesetzlich geregelt. Dies begründet ergänzend den Verzicht auf weitere Festsetzungen zu erneuerbaren Energien.

Dem Planer soll die Möglichkeit gegeben werden, durch eine zeitgerechte Architektur mit den Vorgaben des Bebauungsplans und dem heutigen Stand der Technik energiesparende Wohngebäude zu entwickeln.

Die Stellung der Gebäude im Plangebiet mit vorwiegend Fassaden zur Süd- und Westrichtung stellen gute Voraussetzungen zur aktiven und passiven Solarenergienutzung dar.

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 sind Garagen / Carports und Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen / Carports und Stellplätzen muss eine Zufahrt für einen weiteren Stellplatz eingerichtet werden. Für jedes Wohngebäude stehen nach Plandarstellung 2 Stellplätze, unabhängig anfahrbar zur Verfügung. Ein weiterer Stellplatz wäre vor der Garage optional möglich.

Aus den gleichen Gründen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO über 15 m³ umbauten Raum nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf diese Weise soll einerseits dem Wunsch nach ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Autos, Gartengeräten u. ä. Rechnung getragen werden, andererseits die mögliche Versiegelung von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

Im Pflanzgebiet wurden Nebenanlagen ausgeschlossen, um den Freiflächen Sorge zu tragen und die Entwicklung mit geplantem und bestehendem Grün nicht zu beeinflussen.

3.2.8 Öffentliche / Private Grünflächen

Im Bebauungsplangebiet werden keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB abschließend geregelt sind, auch solche Festsetzungen aufnehmen zu können, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen. Auf diese Weise können über den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuchs hinausgehende Bestimmungen in die Bebauungsplanung einbezogen und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden.

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 - 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen.

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Zur besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene, erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes soll von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Es werden folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
- Fassadengestaltung
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen und Geländestützmaßnahmen

<u>Festsetzungen zur Dachgestaltung</u>

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes und der darin eingebetteten Siedlungsbereiche entsprechen. Zur Integration zeitgemäßer Dachformen in das Landschaftsbild sind Satteldächer zulässig. Eine Neigungsrichtung der Dächer ist festgesetzt und ermöglicht nach wie vor eine individuelle Architektur.

Die vorherrschende schiefergraue Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit dem Umfeld eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die Dächer sind daher in dunklem, blendungsfreiem Material einzudecken.

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.

Weiterhin sind Dacheindeckungen in Titanzink, vorbewittert zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
Nach der Energieeinsparverordnung und Förderung der regenerativen Energien ist die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren erwünscht. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden deshalb nicht auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude mit angerechnet und dürfen diese um maximal um 0,3 m überschreiten. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist, dass diese in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch abzustimmen und zu integrieren sind.

Fassadengestaltung
Fassadenmaterialien in glänzender Ausführung (z. B. hochglasiert) sind nicht zulässig. Hierdurch soll eine reflektierende und Blendwirkung vermieden werden.

Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
Hausgärten sollen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen und einem Baum pro Grundstück begrünt werden. Eine Textliche Festsetzung erfolgt hierzu im Bebauungsplan.

Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen und Geländestützmaßnahmen
Die Vorgärten sollen sich im Hinblick auf den Stichweg in die Verkehrsraumgestaltung integrieren. Zwischen der Stichstraße als Verkehrsfläche 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). Hier kann die gewählte Beschränkung der zur Verwendung kommenden Pflanzen einen wesentlichen Beitrag zur harmonischen Gestaltung des Straßenraumes leisten, denn eine zu große Vielfalt, auch exotischer Bäume und Pflanzen, kann zu einem unruhigen, unharmonischen Straßenbild führen, das die im Rahmen der Straßenraumgestaltung angestrebte Gesamtwirkung mindern würde. Eine Liste der aus landschaftspflegerischer Sicht empfehlenswerten Sträucher ist den Textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

3.2.10 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmäler nach Landesrecht
Im Plangebiet sind bis auf das historische Wegekreuz keine in der Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler, vorhanden. Da in der Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde, ist eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, nicht abschließend möglich.

Im Bebauungsplan wird demzufolge auf §§ 15 und 16 des DSch G NW hingewiesen

Das Wegekreuz soll in die Denkmalliste aufgenommen werden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Abwasser:
Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung wird im Plangebiet eine Trennkanalisation realisiert. In Abstimmung mit dem Ing.-Büro Stelter, Siegburg wurde eine tiefbautechnische Planung in Auftrag gegeben.

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle in der Hanftalstraße ist nach Voruntersuchung für die geplanten Einleitungsmengen des Plangebietes ausreichend bemessen.

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen von Bodenuntersuchungen im näheren Umfeld geprüft. Darin wurde festgestellt, dass aufgrund der gering wasserdurchlässigen Böden der Untergrund für eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht geeignet ist. Weiterhin eignen sich die Grundstückszuschnitte und die notwendigen Abstände zu den Grenzen nicht für eine Versickerung.

Diese Feststellung dient der Beurteilung zur Behandlung des Niederschlagswassers und der Einleitung.

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 den Kanal 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.

Starkregenereignisse
In der weiteren Planung wird durch ein Fachbüro der Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen geprüft und entsprechend berücksichtigt.

Leitungsführung:
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.

Die Stichstraße wird öffentlich und bedarf keiner weiteren Sicherungen für die Versorgungsträger.

Müllentsorgung
Um die Müllentsorgung des Plangebietes mit 5 Gebäuden am Stichweg sicherzustellen, wird eine Aufweitung geplant, die das Befahren der Straße mit Wendehammer für die RSAG ermöglicht.

Löschwasser
Nach Angabe des Bauordnungsamtes kann für die geplante Nutzung der Löschwassermindestbedarf von 48 cbm/h nach dem DWG Arbeitsblatt W 405 durch die Stadtwerke zur Verfügung gestellt werden.

3.4 Immissionen

3.4.1 Verkehrsgeräuschimmissionen

Die Verkehrsbelastung auf der Hanftalstraße ist als gering zu bezeichnen, dass die Festsetzung von Lärmpegelbereichen zum Schutz vor Verkehrslärm für das Plangebiet nicht erforderlich ist.

3.4.2 Fluglärm

Eine Lärmbelästigung durch den Flugverkehr des Flughafens Köln – Bonn ist nicht auszuschließen. Negative Auswirkungen für die Bewohner können jedoch mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden (hier: Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen).

3.5 Kampfmittelfreiheit

Es liegen bisher keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln / Bombenblindgängern vor.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle eines Kampfmittelfundes aufgenommen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland, Außenstelle Köln, abzustimmen.

3.6 Geohydrologische Verhältnisse

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen von vorliegenden Bodenerkenntnissen geprüft. Darin wurde ersichtlich, dass aufgrund der gering wasserdurchlässigen Böden der Untergrund für eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht geeignet ist.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll demzufolge dem öffentlichen Regenwasserkanal in der Hanftalstraße zugeführt werden.

3.7 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

Für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 167 können keine konkreten Aussagen darüber getroffen werden, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wie im Falle eines archäologischen Bodenfundes vorzugehen ist.

3.8 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht vorhanden. Weiterhin wurden keine Hinweise bei den durchgeführten Bodenuntersuchungen (Dr. Frankenfeld, Nümbrecht) auf Bodenverunreinigung festgestellt.

3.9 Überschwemmungsgebiet

Das Überschwemmungsgebiet des Hanfbaches wurde im Plan dargestellt und betrifft die nach § 2 zeichnerisch dargestellten Flächen beiderseits des Hanfbachs, die bei einem 100-jährigen Hochwasser überschwemmt, durchflossen oder die für Hochwasserentlastung bzw. Rückhaltung beansprucht werden. Die Festsetzung des Ü-Gebietes dient dem Erhalt natürlicher Rückhalteflächen, der Regelung des Hochwasserabflusses, dem Erhalt und der Verbesserung der

ökologischen Strukturen des Hanfbachs und dessen Überflutungsflächen sowie Verhinderung erosionsfordernder Eingriffe.

Die Verordnung (Text und Karten) kann vom Tage des Inkrafttretens bei der Stadtverwaltung Hennef, Rhein-Sieg-Kreis und bei der Bezirksregierung Köln während der Dienstzeiten eingesehen werden.

4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.10 erfolgt gemäß § 13 a Bau GB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies bedeutet, es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13a Abs. 3, Satz 1 Nr.2 BauGB, wobei eine Umweltprüfung sowie Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags nicht notwendig werden.

Für das geplante Verfahren wurde durch das Büro Dr. Denz eine artenschutzrechtliche Einschätzung vorgenommen.

Als Fazit dieser Kurzeinschätzung kann vermerkt werden, dass bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten (sowie sonstiger Vogelartenarten) zu erwarten sind): Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population der erwähnten, planungsrelevanten Arten zu erwarten.

Das Gutachten ist als Anlage der Begründung.

5. Umwelt- Fachbeitrag

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Dieser Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH – Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete) vor. Im südwestlichen Bereich wird das Plangebiet durch das Naturschutzgebiet Hanfbach (SU-105) begrenzt und berücksichtigt.

Im Besonderen wurde der artenschutzrechtliche Aspekt (Schutzgut Fauna) durch den Fachbeitrag ausgewertet (Artenschutzfachliche Einschätzung).

Als Ergebnis der Prüfung zum Artenschutz lässt sich feststellen, dass durch die B – Planaufstellung in Verbindung mit dem Abriss der bestehenden Gebäude und Vegetation mit keinerlei nachhaltigen und erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist.

Die Neuausweisung eines vergleichbar großen Wohngebietes würde in Bezug auf alle Landschaftsfaktoren zu einem weit höheren und somit erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft führen. Deshalb ist die Innenentwicklung eines Ortes und die Nachverdichtung der Ausweisung im freien Landschaftsraum immer vorzuziehen.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden im Zuge des weiteren Verfahrens durch zusätzlichen Grunderwerb von der Stadt Hennef geregelt.

7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans
Flächenbilanz

Fläche	**qm**	**Anteil**
allgemeines Wohngebiet	2.573	80,00 %
Pflanzgebot (private Grünfläche)	332	10,00 %
Straßenfläche	316	10,00 %
Gesamtfläche	**3.221**	**100,00 %**

Insgesamt werden max. 9 Wohngebäude mit 1 WE geplant, bei einer Belegung von durchschnittlich rechnerisch 3,0 EW / WE ergibt sich eine Anzahl der Bewohner von 27 Einwohnern.

Erfahrungsgemäß wird vorwiegend der Einfamilienhausbau in Doppelhaushälften und Hausgruppen von jungen Familien bevorzugt, wobei hier mit einer geringeren Anzahl von Einwohnern ausgegangen werden kann.

8. Kosten und Finanzierung

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

— Planungskosten mit Gutachten für das Bauleitplanverfahren

— Ausbau der Stichstraße mit Ver- und Entsorgung und Anschlüsse an das vorhandene Netz und die öffentliche Verkehrsfläche der Hanftalstraße.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen des Projektes durch vertragliche Vereinbarungen mit dem das Gebiet entwickelnden Dritten.

Hennef, den 31.10.2019
Heinz Hennes, Architekt BDB, Stadtplaner

9. Anlagen

- Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung
  Dr. rer. nat. Olaf Denz

- Geologisches Gutachten mit Analyse
  Dr. Frankenfeld, Nümbrecht