

STADT HENNEF (SIEG)

**Bebauungsplan Nr. 12.22
- Hennef (Sieg) - Hüchel
„Dornröschenweg“**

**Begründung
Rechtsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

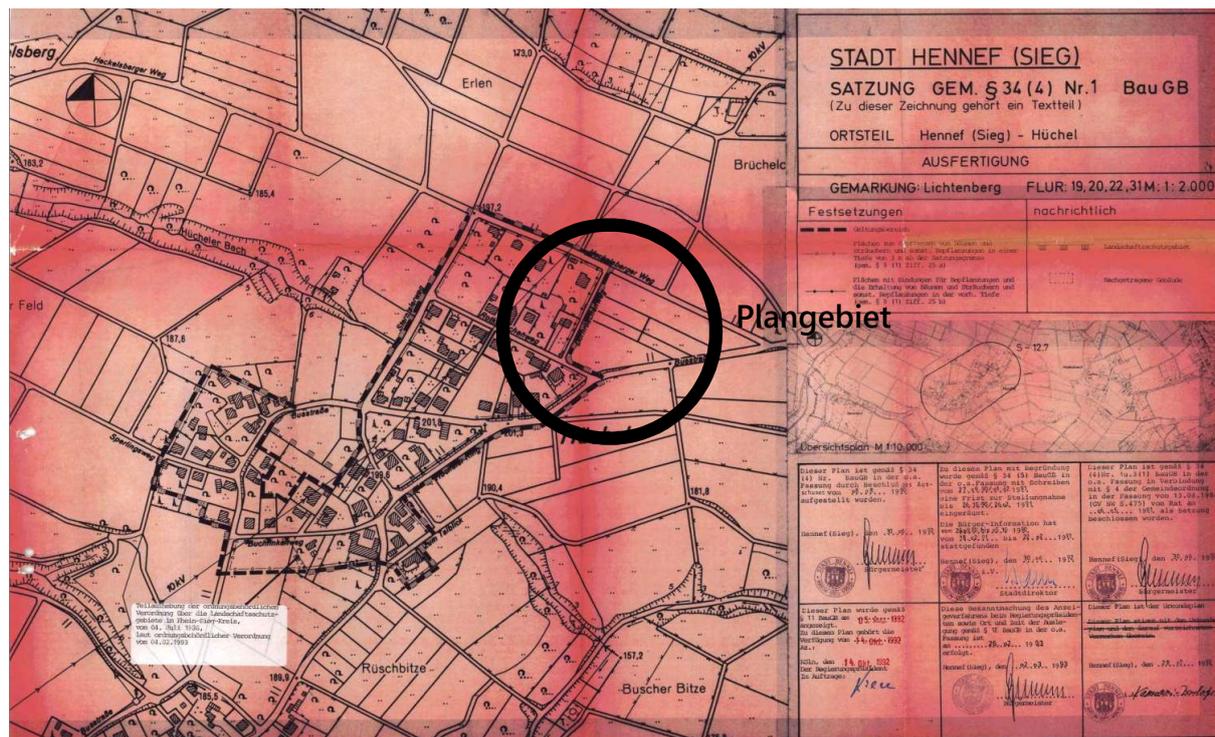
Stand: 26.11.2020

**Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung**

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

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke

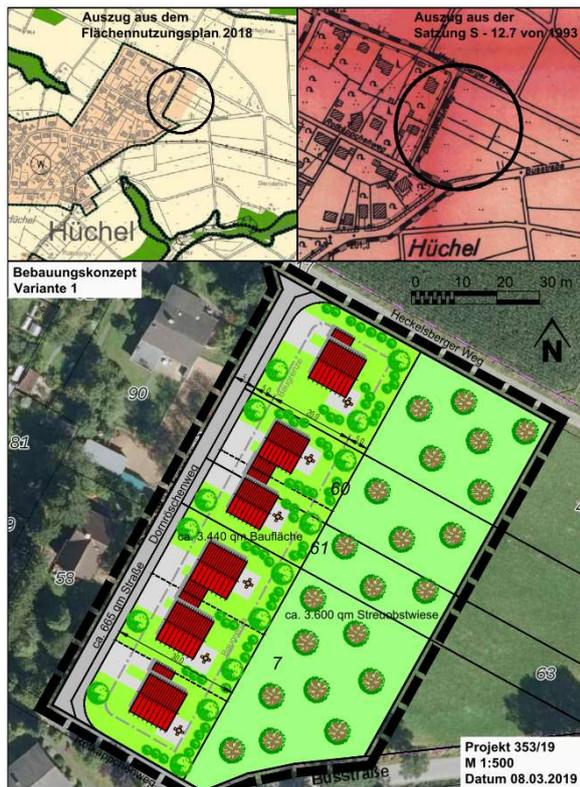
Die Eigentümer der Flurstücke 4, 7, 60 und 61 östlich des Dornröschenweges möchten die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereiche baulich nutzen. Für den Stadtteil Hüchel besteht jedoch seit 1993 eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, die den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegt. Nach dieser rechtswirksamen Satzung befinden sich die potenziellen neuen Bauflächen im Außenbereich und sind daher ohne eine Änderung bzw. Erweiterung der Satzung S – 12.7 nicht bebaubar.



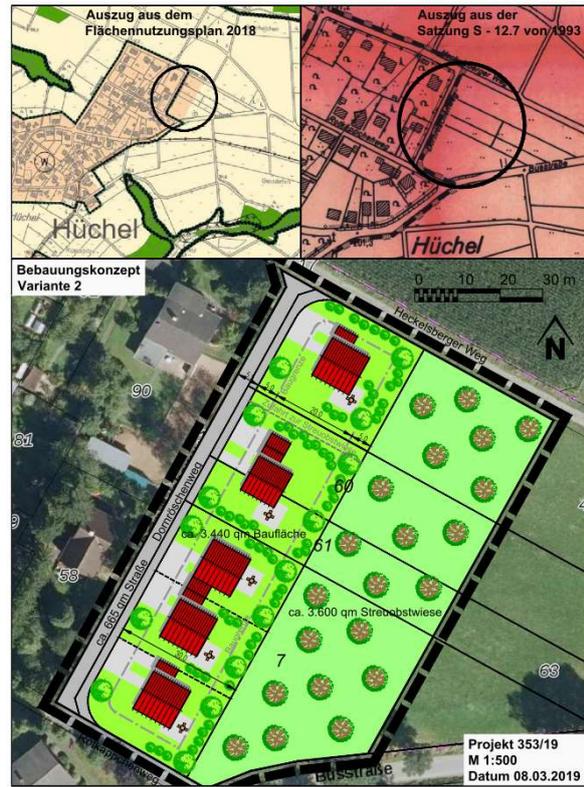
Satzung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil S – 12.7 von 1993

Der Bauleitplanung liegt das nachfolgende städtebauliche Konzept für die Erschließung und Nutzung der neuen Bauflächen in zwei Varianten möglicher Grundstücksaufteilungen zu Grunde, für deren Umsetzung der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen soll.

**Bauleitplanung für eine neue Bebauung
 östlich der Dornröschenstraße in Hennef-Hüchel**



**Bauleitplanung für eine neue Bebauung
 östlich der Dornröschenstraße in Hennef-Hüchel**



1.2 Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 11.09.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.22 Hennef (Sieg) – Hüchel, „Dornröschenweg“ beschlossen. Das Verfahren erfolgt nach § 13b BauGB.

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 11.09.2019 wurden die dargestellten Bebauungskonzepte als Grundlage für eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 23.09. bis zum 07.10.2019 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Verwaltung vom 19.09.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Als Dringlichkeitsentscheidung vom 01.04.2020 anstelle der aufgrund der Corona-Pandemie ausgefallenen Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz wurden die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12.22 Hennef (Sieg) – Hüchel, „Dornröschenweg“ zur Offenlage beschlossen. Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 20.04. bis zum 02.06.2020 durchgeführt. Die Dauer der Offenlage wurde verlängert, um den besonderen Anforderungen, ausgelöst durch die Schutzmaßnahmen zur Eindämmung der Corona – Pandemie, zu erfüllen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Verwaltung vom 16.04.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Offenlage informiert.

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 08.12.2020 soll die Satzungsempfehlung beschlossen werden.

Planverfahren nach § 13b BauGB

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und bauliche Nutzung der betroffenen Flächen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei soll von der Möglichkeit der Neufassung des Baugesetzbuches vom November 2017 Gebrauch gemacht werden, das Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen.

§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

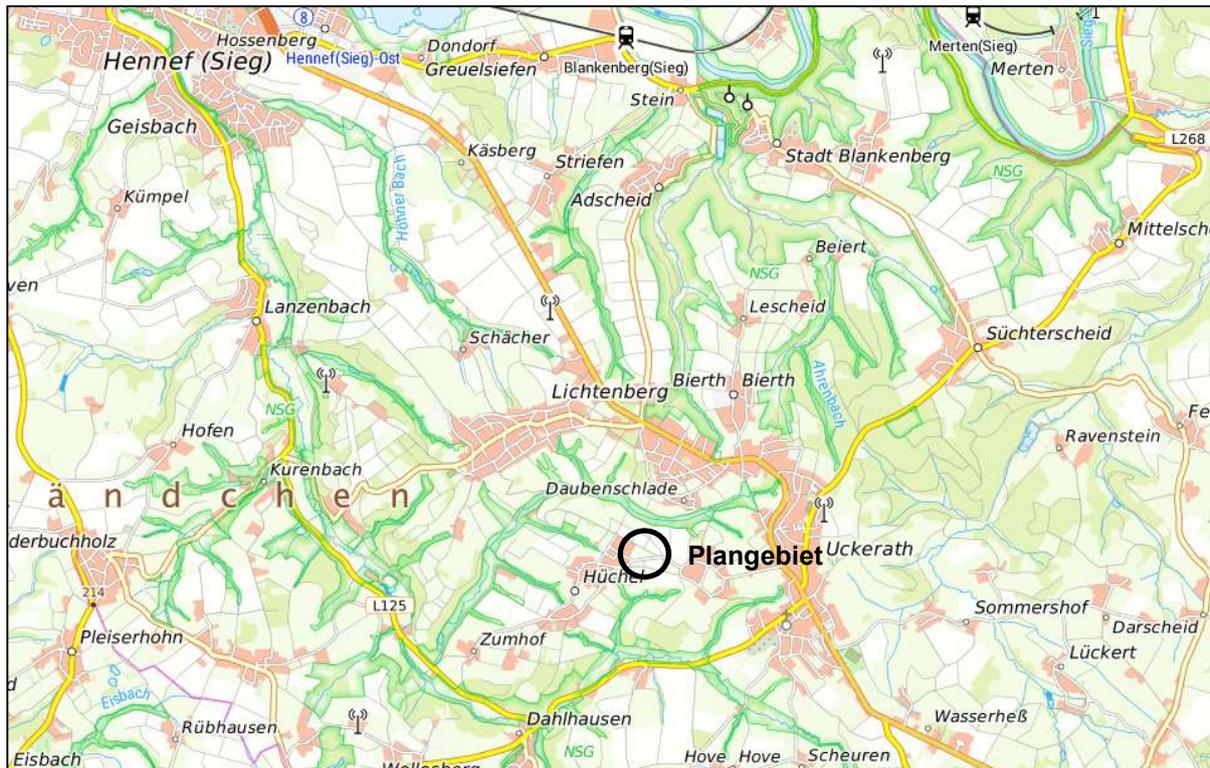
Analog zu § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es bleibt daher dem weiteren Verfahren vorbehalten, zu entscheiden, ob die im städtebaulichen Konzept enthaltenen Streuobstweisen bauleitplanerisch verbindlich festgesetzt werden, obwohl dies bei der gewählten Verfahrensform nach § 13b BauGB als Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich ist.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs.1 Nr. 1 und § 13b BauGB sind bei der vorliegenden Planung erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 Quadratmeter.
- Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.
- Das Plangebiet schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- Es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie



Lageübersicht (Quelle Geoportal NRW)

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hückel östlich des Dornröschenweges und grenzt östlich an die vorhandener Bebauung von Hückel an. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt etwa 5.276 qm. Der Bereich liegt auf einer Höhe etwa zwischen 202 und 205 m über NHN (Normal Höhennull).

Das Plangebiet umfasst folgendes Flurstück:

Gemarkung Lichtenberg (4042)

Flur 019, Flurstück Nr. 18, 107, 108 (teilweise), 109, 110 (teilweise), 111 und 112 (teilweise)

2.2 Regionalplan

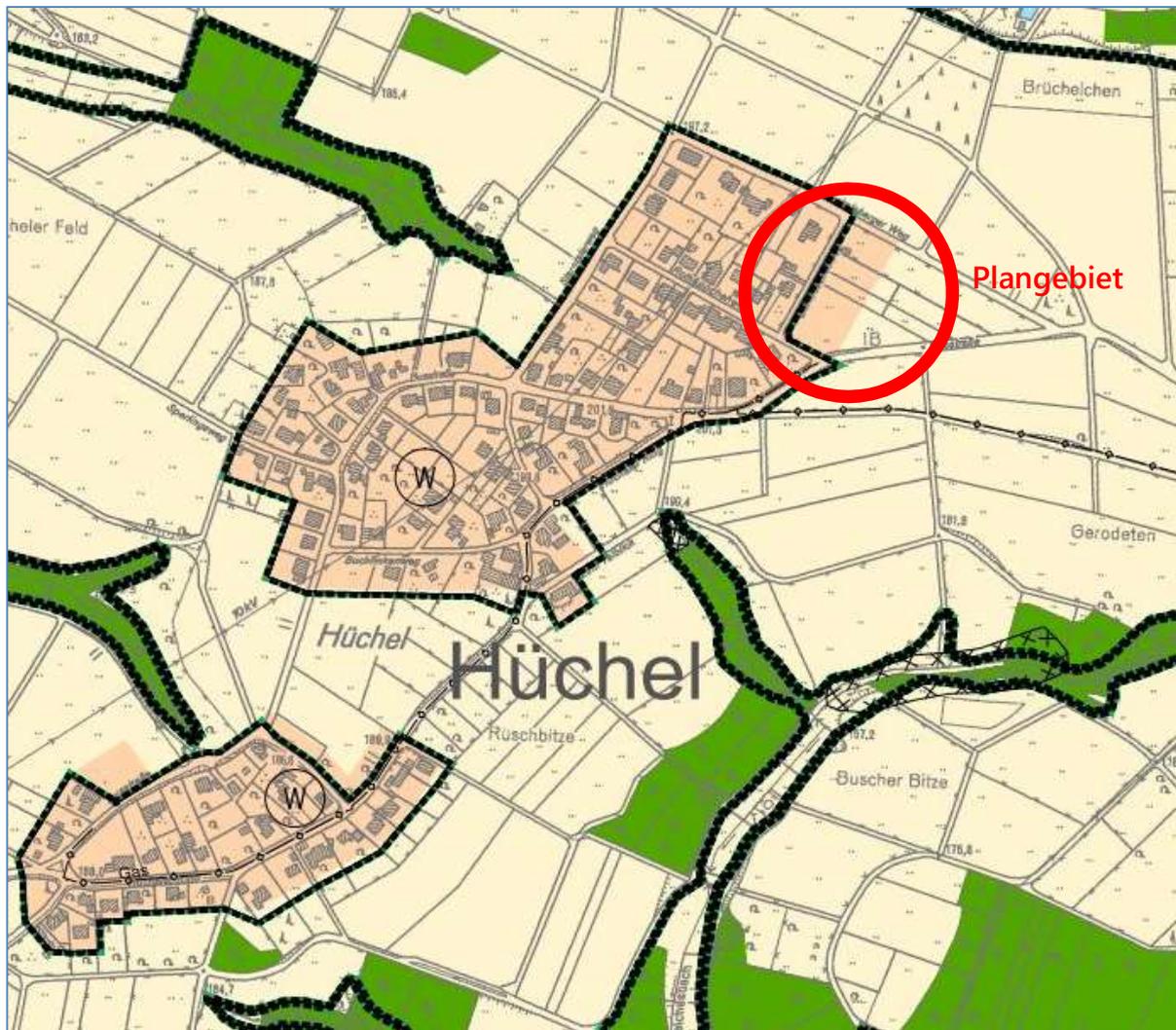
Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg ist Hückel als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Die neuen Bauflächen im Stadtteil Hüchel wurden in den neuen Flächennutzungsplan von 2018 als Wohnbauflächen aufgenommen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind die betroffenen Bauflächen als Standort S 3.9 (Hüchel, Dornröschenweg) erfasst und bewertet.

Planungsziel

Die Standorte liegen am östlichen sowie nördlichen Rand der Ortslage Hüchel. Für eine örtlich bedingte, angemessene Entwicklung ist es erforderlich, entsprechende Bauflächen darzustellen.

Begründung der Darstellung

Hüchel hat insgesamt 374 Einwohner. Das Dorf hat eine leicht positive, natürliche Bevölkerungsentwicklung. Das Siedlungskonzept „Die Dörfer“ von 2011 stuft Hüchel als eines der Dörfer in Hennef mit positivem Demografiepotezial ein. Allein in den letzten beiden Jahren wurden 4 Baulücken am Rotkäppchenweg und am Sterntalerweg geschlossen. Der Umfang von etwa 10 WE orientiert sich an der hier ansässigen Bevölkerung (5% Eigenentwicklung ergibt Zuwachs von 22 Personen, durchschnittliche Haushaltsgröße Hennef 2,45Pers/Hh = 9 WE). Hüchel liegt knapp 700m vom „Allgemeinen Siedlungsbereich“ Uckerath entfernt. Uckerath ist das wichtige städtische Zentrum, das zur Versorgung des ländlichen Raums eine bedeutende Funktion übernimmt. Die Tragfähigkeit insbesondere der sozialen Infrastruktur ist hier für den Prognosezeitraum fraglich. Zur Erhaltung und Stabilisierung des zentralen Versorgungsgebietes Uckerath, gerade der Grundschule, Sporthalle, Kindergarten, Ärztezentrum, aber auch der Einkaufsmöglichkeiten (mehrere Lebensmittelläden und Drogeriemarkt sind vorhanden) sind weitere stabilitätsorientierte Ansätze im Nahbereich dringend geboten. In nördlichen Teil

Hüchels finden sich noch 7 Baulücken. Um die Tragfähigkeit der vorhandenen Erschließung, Dornröschenweg, Hüheler Ring und Busstraße sinnvoll zu nutzen, (beiseitige Erschließung) ist die Ausweisung hier von etwa 10 Wohneinheiten vorgesehen und städtebaulich sinnvoll. Der Umfang der Ausweisung orientiert sich zudem an einer städtebaulich sinnvollen Abrundung. In den Dörfern Lichtenberg, Kurscheid, Dahlhausen und Westerhausen werden keine Bauflächen neu dargestellt, so dass hier der örtliche Eigenbedarf der Nachbardörfer übernommen wird. Die Siedlungskante ist bereits heute aufgebrochen. Durch eine vollständige Bebauung wird der Ortsrand arrondiert. Die Flächen sind bereits erschlossen. Anschlüsse an die Versorgung und Möglichkeiten zur Entwässerung sind vorhanden. Es gibt in Hüchel nur noch wenige, eingeschränkte Verdichtungspotentiale. Die in der Satzung zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 (4) BauGB S 12.7 Hüchel von 2004 ausgewiesenen Baureserven sind inzwischen fast vollständig gefüllt, so dass kaum Flächen innerorts kurz- bis mittelfristig einer Bebauung zugeführt werden können. Aus städtebaulicher Sicht wird eine Flächenausweisung nur entlang des Dornröschenweges empfohlen, um die hier vorhandene technische Infrastruktur besser ausnutzen zu können. ...

Mögliche Konflikte

Lokal betrachtet sind durch eine Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Natur- und Umweltschutzgüter zu erwarten. Allerdings stellt die geplante Bebauung eine weitere Ausweitung in die Landschaft dar. Eine Bebauung sollte daher maximal bis auf Höhe der vorhandenen Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite reichen. Nach der ASP I ist auf den Flächen das Vorkommen von Feldlerche und Feldsperling nicht gänzlich auszuschließen. Dies ist im nachgeordneten Bauleitplanverfahren im Rahmen einer Kartierung vertiefend zu untersuchen. Das LANUV NRW beschreibt für diese Arten geeignete Maßnahmen zur Erhaltung, so dass dieser Belang heilbar ist. ...

Auszug aus der Begründung des Flächennutzungsplanes

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). 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 innerhalb des Plangebietes.

Es befinden sich auch keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Im Plangebiet liegen keine nach Wassergesetz (Landeswassergesetz – LG - vom 25. Juni 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010) geschützten Objekte oder Flächen. Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.



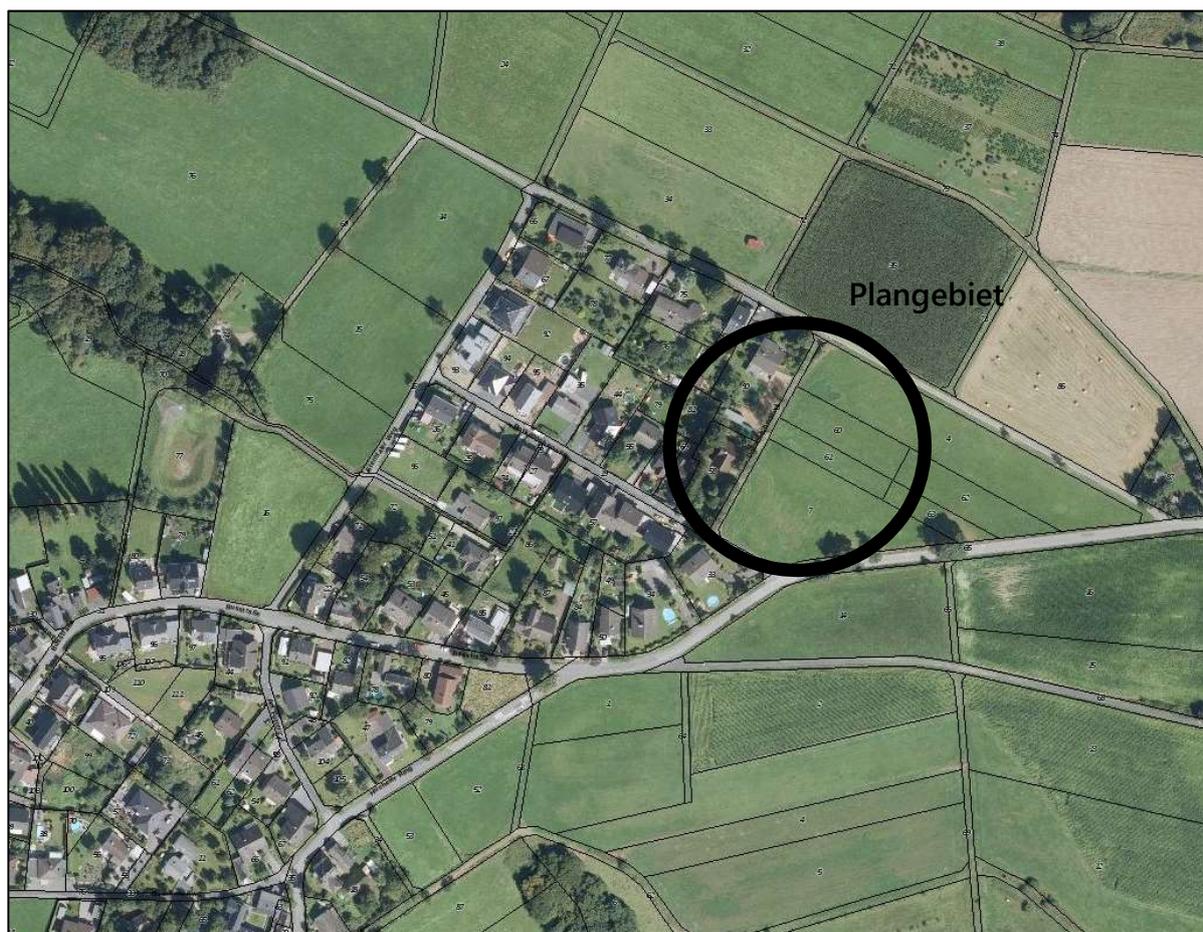
Schutzgebiet (Quelle Geoportal NRW)

Das Plangebiet befindet sich nach den Darstellungen im Geoportal NRW im Landschaftsschutzgebiet LSG-5209-0006. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Anpassung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes erforderlich. Andere Schutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Nach den Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 9 Stadt Hennef Uckerather Hochfläche treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkraft-Treten des entsprechenden Bauleitplanverfahrens außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat. Umfang und Lage der beabsichtigten Änderung der LSG-Abgrenzung wird im Bauleitplanverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Mit Schreiben vom 30.10.2019 hat der Rhein-Sieg-Kreis mitgeteilt, dass auf Grund der Bauflächenausweisung im Flächennutzungsplan der Automatismus nach § 20 Absatz 3 LNatSchG greift und der Landschaftsplan für die Satzungsbereiche außer Kraft tritt, sobald der Bebauungsplan in Kraft tritt.

2.5 Vorhandene Flächennutzung



Luftbild (Quelle Geoportal NRW)

Wie das Luftbild zeigt, wird das Plangebiet derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Auf den neuen Bauflächen befinden sich keine Gehölze. Die bebaute Ortslage endet derzeit entsprechend der rechtswirksamen Satzung S – 12.7 westlich des Dornröschenweges. Der Dornröschenweg, der bislang nur als Wirtschaftsweg hergerichtet ist, soll wie die anderen Straßen in Hüchel in den kommenden Jahren ausgebaut werden. Dazu ist eine ausreichende Breite von mindestens 5,50 m erforderlich, die die derzeitige Wegeparzelle nicht aufweist. Der Bebauungsplan soll eine ausreichende Breite für den Ausbau des vorhandenen Weges zu einer funktionsfähigen Erschließungsstraße gewährleisten und gleichzeitig eine beidseitige Bebauung ermöglichen.

2.6 Städtebauliche Situation

Wie das Luftbild weiter zeigt, ist die vorhandene Bebauung in Hüchel durch eine teilweise durchaus für ein Dorf verdichtete Einzelhausbebauung mit meist einem Vollgeschoss und Satteldach geprägt. Es gibt auch wenige Doppelhäuser. Entlang der vorhandenen Straßen stehen die Häuser überwiegend eng nebeneinander. Die Grundstücksgrößen sind insbesondere bei Doppelhäusern mit teilweise nur etwa 400 qm für eine dörflich-ländliche Lage eher klein bemessen. In der 1. Änderung der Satzung von 2004 wurde die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² aufgenommen und es werden darin nur noch Einzelhäuser zugelassen, um einer für ein Dorf zu klein parzellierter Bebauung entgegenzuwirken.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

Um eine geordnete und funktionsgerechte Verkehrserschließung zu gewährleisten, soll der Dornröscheweg auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut werden. Die Verbreiterung der bisherigen Wegeparzelle erfolgt auf der Seite der neuen Baugrundstücke. Der Ausbau des Dornröscheweges soll im Zusammenhang mit anderen Straßenausbaumaßnahmen in Hüchel geplant, ausgeschrieben und realisiert werden. Die Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen soll im Rahmen des Straßenbaus erfolgen.

Im Rahmen einer Neuparzellierung der Grundstücke wurde bereits die Verbreiterung der Straße auf den neu entstandenen Flurstücken 107, 109 und 111 berücksichtigt.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Die neue Bebauung soll die vorhandene nach Osten fortsetzen. Es können voraussichtlich bis zu 6 neue Baugrundstücke entstehen, die weitgehend die vorhandenen Grenzen übernehmen. Der Bauflächenanteil des Flurstücks Nr. 112 lässt sich zweckmäßig in drei einzelne Baugrundstücke teilen. Aus dem Flurstück 110 können zwei Bauplätze entstehen. Die Grenzen des Flurstücks Nr. 108 können unverändert bleiben.

Die Tiefe der Baugrundstücke vom neuen Straßenrand aus ist mit 40 m bemessen. Baugrenzen können einen Mindestabstand von 6 m zur Straße und 15 m zur hinteren Grundstücksgrenze vorgeben. Auf einem 5 m breiten Streifen entlang der der Landschaft zugewandten rückwärtigen Grundstücksgrenzen soll eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern die landschaftliche Eingrünung der neuen Bebauung gewährleisten. Der Pflanzstreifen ist Teil der Baugrundstücke und kann somit sowohl bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche als auch bei der Betragsermittlung mit einbezogen werden.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird dem Nutzungszweck und der Umgebungsbebauung angepasst als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der Zielsetzung eines Verfahrens nach § 13b BauGB entsprechend werden als Art der baulichen Nutzung nur Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen, um dem Ziel des § 13b BauGB zur Schaffung von Wohnraum gerecht zu werden. Handwerksbetriebe sollen der dörflichen Lage angemessen zulässig bleiben, zumal auch im Umfeld eine solche Nutzung zulässig ist. Dies auszuschließen und damit die neuen Bauflächen mit nur wenigen Bauplätzen zu einem Reinen Wohngebiet zu machen, ist in Anbetracht des Umfeldes nicht gerechtfertigt, insbesondere weil es sich nicht um ein völlig eigenständiges Baugebiet handelt, bei dem von der angrenzenden Bebauung vollkommen losgelöste Maßstäbe angesetzt werden könnten.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO und soll im Sinne einer effektiven Grundstücksnutzung voll ausgeschöpft werden dürfen. Dazu gehört auch, dass Überschreitungen der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig sind. Solche Überschreitungen sind jedoch nur als wasserdurchlässig befestigte Freiflächen (z.B. Pkw-Stellplätze) oder begrünte Dachflächen zulässig, wenn das darauf anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück verbleiben und schadlos für Nachbargrundstücke über die belebte Bodenzone versickern kann. Somit werden Eingriffe in Schutzgut Wasser minimiert und die Menge des in die Kanalisation abzuleitenden Niederschlagswassers verringert.

Die Gebäude-/First- und Traufhöhen werden angepasst an das natürliche Gelände festgesetzt. Die zulässigen Firsthöhen liegen mit den festgesetzten Höhenbegrenzungen als Werte über NHN bei etwa bis zu 10 m und die Traufhöhe bis zu 7 m über dem natürlichen Gelände. Die

Staffelung in WA-1 bis WA-3 richtet sich nach dem von Süd nach Norde fallenden Geländeverlauf entsprechend einer vorliegenden Vermessung. Damit wird eine der Umgebungsbebauung und dem natürlichen Gelände angepasste Höhendimensionierung der neuen Wohnhäuser gewährleistet und es werden zu hoch wirkende Gebäude ausgeschlossen. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise um bis zu 1,00 m durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie überschritten werden.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der Umgebungsbebauung angepasst nur Einzelhäuser zugelassen werden, deren Länge mit 15 m auf ein Maß einschränkt ist, das ebenfalls den Häusern im unmittelbaren Umfeld entspricht.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen sind dafür ausreichend groß bemessen. Garagen müssen zudem mit den Vorderkanten 6 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, um das Garagentor öffnen zu können, wenn das Fahrzeug bereits auf dem Grundstück steht und so den Verkehr auf der öffentlichen Straße nicht behindert. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit Zufahrten zu Garagen / Carports und/oder Stellplätzen im Vorgartenbereich errichtet werden. Dabei ist die maximale Breite von Zufahrten und Stellplätzen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf 6 m beschränkt. Ausnahmsweise sind weitere Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich zulässig, wenn mindestens 50 % der Vorgartenfläche für Begrünungsmaßnahmen erhalten bleiben und die maximal zulässige Breite zusammenhängender Zufahrten/Stellplätze von 6 m gewahrt bleibt. Der Abstand zwischen zwei separaten Zufahrts-/Stellplatzbereichen muss dabei mindestens 3 m betragen. Mit dieser Vorgabe sollen sowohl die Vorgärten als auch die rückwärtigen Grundstücksflächen nicht von Anlagen für Fahrzeuge geprägte bzw. dominiert werden, sondern im Sinne ansprechenden Straßenraumgestaltung und einer attraktiven Wohnqualität mit geringem Störungspotenzial vor allem Begrünungsmaßnahmen vorbehalten bleiben.

Die Festsetzungen 1.2.6 und 1.2.7 zu Größe, Platzierung und Eingrünung von Nebenanlagen haben sich in anderen Wohngebieten in Hennef bewährt und sollen auch für die neuen Bauflächen gelten, um ebenfalls ein ansprechendes und von Grünflächen geprägtes Wohnumfeld und Straßenbild zu gewährleisten. Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu 3,00 m überschreiten. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im gesamten Baugebiet als Ausnahme zulässig.

3.2.4 Bauordnungsrechtliche und sonstige Festsetzungen

Je Wohngebäude sind maximal zwei eigenständige Wohnungen zulässig. So können beispielsweise zwei Generationen ein Haus in getrennten Wohnungen nutzen. Mehrfamilienhäuser, die nicht ins Umfeld passen, werden ausgeschlossen.

Wegen der räumlichen Nähe zum Flughafen Köln/Bonn und der Lage unmittelbar unter den festgelegten Flugrouten sowie den damit verbundenen Fluglärmimmissionen sind im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes in den Schlafräumen Schallschutzmaßnahmen und schallgedämmte Belüftungen nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm - 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von $R'_{wRes} = 35 \text{ dB(A)}$ vorzusehen.

Die Grundstücke sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteinschließungsseite der Gebäude (Vorgärten) mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Hauszugänge in der notwendigen Breite gärtnerisch zu gestalten, d.h. zu bepflanzen und zu begrünen. Die gärtnerische Gestaltung hat in der Weise zu erfolgen, dass die Wasserdurchlässigkeit im Wege der natürlichen Versickerung nicht eingeschränkt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB). Zudem hat flächendeckend eine standortgerechte Bepflanzung zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen, die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist auf Dauer zu erhalten. Die Anlage von Rasenflächen gilt ebenfalls als zulässige gärtnerische Nutzung und Begrünung. Mit diesen Festsetzungen wird den ökologischen Belange der Eingriffsminimierung Rechnung getragen, indem Grundstücke einen angemessenen Anteil von Grünflächen aufweisen, auf denen Niederschlagswasser versickern kann und die Pflanzen und Tieren als Lebensraum dienen.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zur Eingrünung der neuen Bebauung Standorte für heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm festgesetzt, die dort fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten um bis zu 3 m sind zulässig. Zusätzlich zu den Bäumen sind zur Landschaft hin heimischen, standortgerechten Laubsträucher als freiwachsende, geschlossene Hecke in einer Mindestbreite von 3 m zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe darf max. 1 m betragen. Außer Einfriedungen, Maßnahmen zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser sowie Geländeänderungen sind innerhalb dieser Fläche keine baulichen Anlagen zulässig.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind auf den privaten Grundstücken zulässig. Die Hinterkante der die öffentlichen Verkehrsflächen einfassenden Bordsteine soll die Grundstücksgrenze sein.

In Anpassung an die Umgebungsbebauung analog zu Regelungen in anderen Satzungen in Hüchel sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30-45° zulässig. Diese Festsetzungen gilt nicht für Garagen und Carports sowie für Nebenanlagen, deren Dachflächen in der Regel weniger ortsbildprägend sind.

Für Dachflächen, die nicht begrünt sind, sind nur die noch in weiten Teilen dorftypischen dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen (RAL-Farbtonkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017; Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024 oder Brauntöne: 8028 (terra Braun), 8012 (rot Braun)) zulässig. Solche Farben integrieren sich besser in ein begrüntes Orts- und Landschaftsbild. Der zunehmenden Verwendung von auffälligen roten Dachfarben, die historisch für Dörfer wie Hüchel nicht typisch sind, soll damit entgegengewirkt werden. Nicht zulässig ist in diesem Sinne auch die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für Dachflächen, sowie gemischte Farbgruppen. Der Ausschluss von reflektierenden Dachmaterialien soll eine u.a. für Nachbarn störende Blendwirkung der Dachflächen verhindern. Als reflektierend gelten z. B. glasierte Dacheindeckungen. Der Ausschluss von gemischten Farbgruppen soll ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft gewährleisten.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Rodungen von Gehölzen und Entfernung von Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landesnaturschutzgesetz in NRW, d.h. nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September, erfolgen. Die Baufeldräumung bzw. erforderliche Rodungsmaßnahme müssen aus artenschutzfachlicher Sicht zwischen Spätherbst und sehrzeitigem Frühjahr liegen, um eine Zerstörung möglicherweise aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen.

3.3 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB sind in der Planzeichnung nicht enthalten. Über Altlasten oder spezielle Vorgaben zum Grundwasserschutz im Plangebiet liegen derzeit keine Informationen vor. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

3.4 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB sind in der Planzeichnung nicht enthalten. Über Denkmäler im Plangebiet liegen derzeit keine Informationen vor.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Verlegung aller erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt im Rahmen des Ausbaus des Dornröschenweges.

3.6 Immissionen

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn muss sowohl am Tage als auch in der Nacht mit Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen vermindern (Festsetzung 1.5.1).

3.7 Artenschutz

3.7.1 Gesetzliche Vorgaben

Die Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europäischen Vorgaben wurde mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 vorgenommen. U.a. durch die Bestimmungen der §§ 19 Abs. 3 und 42f BNatSchG wird europäisches Recht in nationales umgesetzt, um auf diesem Wege einen zentralen Beitrag zur Sicherung der zunehmend gefährdeten biologischen Vielfalt zu leisten. Daher müssen nun die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet werden.

3.7.2 Gutachterliche Bewertung

Die vorliegende artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP I vom Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr aus Stolberg vom 24.09.2019 kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Die Stadt Hennef plant die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.22 Hennef (Sieg) - Hüchel „Dornröschenweg“ am Nordostrand von Hüchel. Die Fläche ist mit etwa 0,7 ha relativ klein. Auf der Planfläche befinden sich derzeit intensives Grünland und zwei Bäume am Südrand, die aber voraussichtlich erhalten bleiben werden. Im Zuge einer Datenrecherche und einer Begutachtung des Geländes vor Ort wurde sowohl das potenziell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten ermittelt, als auch konkret nach Hinweisen hierauf gesucht. Auf der Fläche sind Bruten planungsrelevanter Arten extrem unwahrscheinlich. Lediglich für die Feldlerche ergibt sich ein sehr geringes Lebensraumpotenzial. Ein Vorkommen ist aufgrund der angrenzenden Siedlung mit seiner Kulissenwirkung sehr unwahrscheinlich. Während der Begehung wurden keine planungsrelevanten Arten angetroffen. Der Tötungstatbestand, der auch nicht planungsrelevante Vogelarten betrifft, kann durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit ausgeschlossen werden. Ein möglicher Störungstatbestand ist nicht zu sehen. Ebenfalls ist nicht mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu rechnen. Aus den Ergebnissen der Artenschutzprüfung Stufe 1 ergibt sich kein weiterer Vertiefungsbedarf.

3.8 Klimaschutz / Klimaanpassung

Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel gewinnen zunehmend an Bedeutung. Ansätze zur Bewältigung des Klimawandels gibt es auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene. Der Klimawandel hat jedoch auch eine städtebauliche Dimension, so dass es gilt, ihm auch hier Rechnung zu tragen. Um den Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden zu fördern, wurde er durch die BauGB-Novelle vom 30.07.2011 zum Grundsatz der Bauleitplanung erhoben und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu beachten.

Die geplanten Festsetzungen sollen keinesfalls eine energiesparende Bebauung oder die individuelle Nutzung erneuerbarer Energien ausschließen. Daher wird insbesondere auf eine Festsetzung zur Gebäudeausrichtung verzichtet, um jedem Bauherrn freizustellen, sein Gebäude auf eine optimale Sonnenenergienutzung auszurichten. Weitere Belange des Klimaschutzes, wie z.B. besondere Formen der Strom- und Wärmeenergieversorgung, lassen sich

im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigen oder regeln. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung nur um etwa 5 bis 6 Baugrundstücke ohne eigenen Gebietscharakter oder eigenständiger Erschließung. Insofern ist es weder angemessen noch gerechtfertigt, bauleitplanerisch spezielle Vorgaben zu treffen, die zu einer Ungleichbehandlung gegenüber der unmittelbaren Nachbarbebauung führen könnten.

4. Hinweise

4.1 Bau- und Bodendenkmäler gem. Landesdenkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)

Im Plangebiet sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG vom 11.03.1980; GV NW S. 226) wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4.2 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten. Auf dieser Internetseite stehen weitere Informationen.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird zudem eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

4.3 Entsorgung von Bodenmaterial

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

4.4 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.

4.5 Einbau von Recyclingstoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

4.6 Fluglärm

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn muss sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rolladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern. (siehe Festsetzung 1.5.1)

4.7 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsstraße durch die Verlegung entsprechender Versorgungsleitungen sichergestellt.

4.8 Umgang mit Regenwasser

Die Abwasserbeseitigung wird einschließlich der Ableitung des Niederschlagswassers im Rahmen des Ausbaus des Dornröschenweges geregelt und sichergestellt. In Hüchel besteht zur Abwasserbeseitigung ein Trennsystem, das entsprechend erweitert/verlängert werden kann.

4.9 Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien

Die Energieeffizienz der Baumaßnahmen ist im Rahmen der Projektplanung zu beachten. Zudem ist die Möglichkeit zu prüfen, Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie zu verwenden.

4.10 Freianlagen

Bei der Pflege der Grün- und Gartenflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13b BauGB. Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen analog zu § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dazu gehört auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Ungeachtet dessen gilt es auch bei Verfahren nach § 13b BauGB Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen. Das betrifft in erster Linie Maßnahmen und Vorkehrungen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden oder minimiert werden können. In dieser Hinsicht schränkt der Bebauungsplan sowohl die Höhen von Gebäuden mit Blick auf das Landschaftsbild als auch Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen zur Minimierung der Niederschlagswasserableitung ein. Ferner werden umfangreiche Begrünungsvorgaben getroffen, die eine angemessene ökologische Wertigkeit der Freiflächen gewährleisten. Passive Schallschutzmaßnahmen dienen zum Schutz vor Fluglärm.

Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung dienen u.a. der Gefahrenabwehr, dem Artenschutz sowie dem Bodenschutz. Die Befestigung von unbebauten Freiflächen mit Platten, Steinen und Schotter, teilweise unter Zuhilfenahme von Geotextilien, Vliesstoffen oder Folien auf

Kunststoffbasis, führt auf den jeweiligen Grundstücken zu einer verringerten oder sogar gänzlich abhandengekommenen Wasseraufnahmefähigkeit durch die Böden in Form von natürlicher Versickerung. In der Folge kommt es zu einem erhöhten oberflächigen Abfluss in das Kanalsystem, da das Wasser nicht auf den Grundstücken aufgenommen werden kann. Dies führt insbesondere bei Starkregenereignissen zu einem erhöhten Überschwemmungsrisiko. Des Weiteren trägt die Verwendung von Kunststoffen im Freiraum zu einer Erhöhung des Mikroplastikanteils in Böden und Gewässern bei. Lt. § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Freiflächengestaltungen, die einen hohen Anteil begrünter Flächen (Pflanzflächen, Gehölze u.ä.) und einen geringen Anteil versiegelter oder von Steinen dominierten Flächen (Pflaster- und Schotterflächen) aufweisen, tragen im hohen Maß zum Temperatúrausgleich und zur Staubbindung bei. Durch die Versiegelung kommt es zu Beeinträchtigungen des Mikroklimas, insbesondere einer Überhitzung von bebauten Bereichen. Da aufgrund der Versiegelung kein Wasser mehr verdunsten und gespeichert werden kann, fehlt es an einer natürlichen Luftkühlung und -befeuchtung. Zusätzlich fungieren Schotter und Steine als Wärmespeicher, wodurch der beschriebene Effekt verstärkt wird. Ohne Bepflanzung fehlt es im Weiteren an kühlenden Schattenflächen. Insbesondere die natürliche Bodenfruchtbarkeit kann mangels Gas- und Wasseraustausch langfristig verloren gehen. Darüber hinaus sind befestigte und von Schottern dominierte Flächen für Insekten, deren Vorkommen direkt oder indirekt von Vegetation mit entsprechendem Blütenangebot abhängt, weitestgehend funktionslos. Dies führt nicht nur zu einem Rückgang der Insektenpopulation, sondern dadurch bedingt auch zu einem Rückgang derjenigen Tierarten, deren Hauptnahrungsquelle Insekten sind und so insgesamt zu einem Verlust von Biodiversität. Um dem entgegen wirken zu können, ist nicht nur auf die durch Schottergärten bedingte Versiegelung zu verzichten, sondern auch auf Begrünung mit heimischen Pflanzen zu setzen. Das Spektrum an biologischer Vielfalt, deren Belang gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu den zu berücksichtigenden Belangen gehört, erfährt durch eine Befestigung / Versiegelung von unbebauten Flächen somit eine erhebliche Einschränkung. Aus diesem Grund werden bei der Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) bestimmte Mindeststandards der Freiflächen zu Grunde gelegt, die für die Wertigkeit des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz maßgebend sind. Die Festsetzungen zu den Außenanlagen sichern die prognostischen Annahmen ab und gewährleisten ein Mindestmaß an ökologischer Nachhaltigkeit.

6. Bodenordnung

Die geplanten Neubauf Flächen befinden sich in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Grundstücksgrenzen wurden bereits neu und so festgelegt, dass danach der Ausbau des Dornröschenweges erfolgen kann. Die künftigen Straßenparzellen werden nach Herstellung der Erschließung an die Stadt Hennef übertragen.

7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz

Fläche	qm	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.615 qm	ca. 87,5 %
<i>davon zu bepflanzen: ca. 546 qm</i>		
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 661 qm	ca. 12,5 %
Gesamtfläche	ca. 5.276 qm	

8. Anlagen, die Bestandteile des Bebauungsplan sind:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP I vom Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr aus Stolberg vom 24.09.2019