

# STADT HENNEF (SIEG)

## Außenbereichssatzung AS 12.14 Hennef (Sieg) – Büllesbach



## Begründung Rechtsplan gem. § 35 Abs. 6 BauGB

*Änderungen nach der Offenlage in kursiver Schrift*



**STADT HENNEF**  
Der Bürgermeister

Stand: 09.11.2023

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

## Inhalt

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Allgemeines .....                                                    | 3  |
| 2. Planungsgegenstand .....                                             | 3  |
| 2.1 Anlass .....                                                        | 3  |
| 2.2 Voraussetzungen .....                                               | 3  |
| 2.3 Lage .....                                                          | 4  |
| 2.4 Räumlicher Geltungsbereich .....                                    | 5  |
| 3. Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen..... | 6  |
| 3.1 Landschaftsschutzgebiet.....                                        | 6  |
| 3.2 Sonstige Schutzgebiete .....                                        | 7  |
| 3.3 Umweltbelange .....                                                 | 7  |
| 3.4 Vorhandene Flächennutzung .....                                     | 7  |
| 4. Planinhalt .....                                                     | 8  |
| 4.1 Art der Bebauung: .....                                             | 9  |
| 4.2 Maß der Bebauung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche .....     | 10 |
| 4.3 Dachform/-neigung.....                                              | 12 |
| 4.4 Anzahl Wohneinheiten .....                                          | 12 |
| 5. Auswirkungen der Planung .....                                       | 12 |
| 5.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....                              | 12 |
| 5.2 Verkehr und Lärmimmissionen.....                                    | 13 |
| 6. Freiflächen der Baugrundstücke.....                                  | 14 |
| 7. Eingriffsregelung .....                                              | 14 |
| 8. Hinweise .....                                                       | 15 |
| 9. Verfahren .....                                                      | 15 |
| 10. Rechtsgrundlagen .....                                              | 15 |
| 11. Anlagen .....                                                       | 15 |

## **1. Allgemeines**

Der Außenbereich einer Gemeinde ist grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. Zulässig sind lediglich sog. privilegierte Vorhaben, die beispielsweise land- und forstwirtschaftlichen Betrieben dienen. Nicht privilegierte, sog. sonstige Vorhaben können nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. § 35 Abs. 6 BauGB bietet Gemeinden für bebaute Gebiete im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, die Möglichkeit durch Satzung zu bestimmen, dass Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Durch diese Satzung werden somit bestimmte öffentliche Belange des § 35 Abs. 3 BauGB, die einem Vorhaben im Außenbereich normalerweise entgegengehalten werden könnten, zugunsten der Wohnbebauung zurückgestellt. Eine Außenbereichssatzung sorgt damit für die Vereinfachung der Zulassung von sonstigen, nicht privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Darüber hinaus bietet sie aber auch die Möglichkeit, die weitere bauliche Entwicklung durch entsprechende Festsetzungen zu steuern. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Außenbereichssatzung ändert nichts an den Schutzgebietsfestsetzungen, hier vor allem am Landschaftsschutz. Die Flächen, die nach dem Landschaftsplan Nr. 9 „Stadt Hennef – Uckerather Hochfläche“ unter Schutz stehen, bleiben weiterhin im Landschaftsschutz, auch wenn sie dann innerhalb der Außenbereichssatzung liegen. Daher ist es unabdingbar, im Baugenehmigungsverfahren jeweils die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

## **2. Planungsgegenstand**

### **2.1 Anlass**

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 25.03.2015 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zu erstellen, das die zukünftige Gestaltung der Dörfer und Weiler, die aufgrund ihres fehlenden Gewichtes im neuen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt werden können, untersucht. Das „Konzept für Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB in der Stadt Hennef“, Stand November 2017, wurde in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 07.03.2018 beschlossen. In diesem Konzept werden die Weiler Hennefs analysiert, die sich städtebaulich für eine Außenbereichssatzung anbieten. Nach Abschluss des Flächennutzungsplan-Verfahrens werden nun nach diesem Konzept für diese Weiler sukzessive Satzungen aufgestellt.

### **2.2 Voraussetzungen**

| <b>Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB</b> | <b>Bestand / Planung</b>                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt (§ 35 Abs. 1 BauGB)              | 1 landwirtschaftlicher Hof, Stallanlage am Ortsrand mit Rinderhaltung, (kein Vollerwerb nach der Liste der Landwirtschaftskammer NRW) |

|                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Erweiterung der vorhandenen Splitsiedlung in den Außenbereich</li> <li>- Möglichkeit von Abwasserbeseitigung, Anschluss an das Straßennetz</li> <li>- weitere Steuerung im Baugenehmigungsverfahren</li> </ul> |
| Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden                                                                                                        | 14 Wohnhäuser<br>(48 Einwohner Stand 11.01.2023)                                                                                                                                                                                                              |
| keine Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens durch die Satzung gem. § 35 Abs. 6 Nr. 2 BauGB                                  | Zulässigkeit von Wohnvorhaben und kleineren Handwerksbetrieben wird erleichtert. Für UVP-pflichtige Vorhaben gilt weiterhin § 35 BauGB.                                                                                                                       |
| keine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen, von Schutzgütern der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG, § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 BauGB             | Die genannten Schutzgüter sind nicht betroffen.                                                                                                                                                                                                               |
| keine Planung, bei der Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären | nicht vorgesehen                                                                                                                                                                                                                                              |

### 2.3 Lage

Der Regionalplan aus dem Jahr 2003 stellt für das östlich angrenzende Uckerath einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Büllesbach selbst liegt drei Kilometer westlich von Uckerath. Im Regionalplan liegt Büllesbach in einem „Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“.

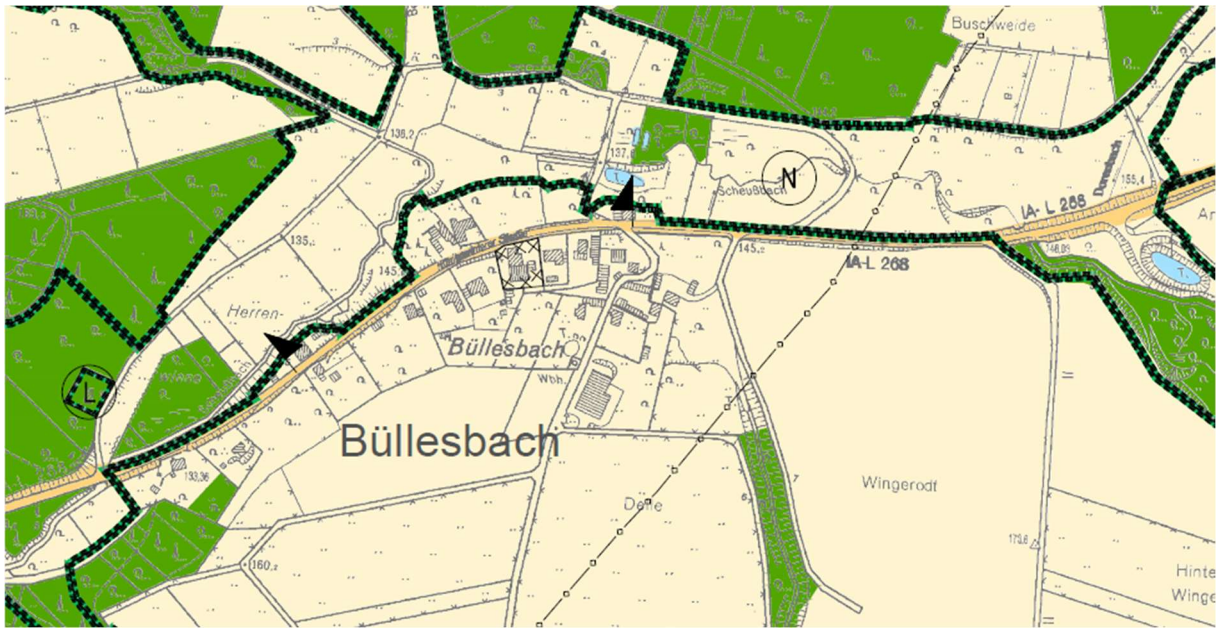
Eine gute Erreichbarkeit des Nebenzentrums Uckeraths mit Nahversorgung und sozialer sowie medizinischer Infrastruktur ist gegeben.



Auszug aus dem Regionalplan Stand 2003

Der Flächennutzungsplan Neu der Stadt Hennef stellt den Geltungsbereich der Satzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.





Auszug Flächennutzungsplan Neu, 2018

## 2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den Bestand der Gebäude im Zentrum des Ortsteils Büllesbach, südlich der „Königswinterer Straße“. Die genaue Abgrenzung ist in dem Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Die Außenbereichssatzung AS 12.14 Hennef (Sieg) - Büllesbach umfasst in der Gemarkung Wellesberg, Flur 8, die Flurstücke 46tw., 197, 182, 183tw., 49, 50, 51, 52, 169tw., 61tw., 63, 55, 66tw., 202tw. und 65. Sie ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.



Luftbild 2016



### 3. Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

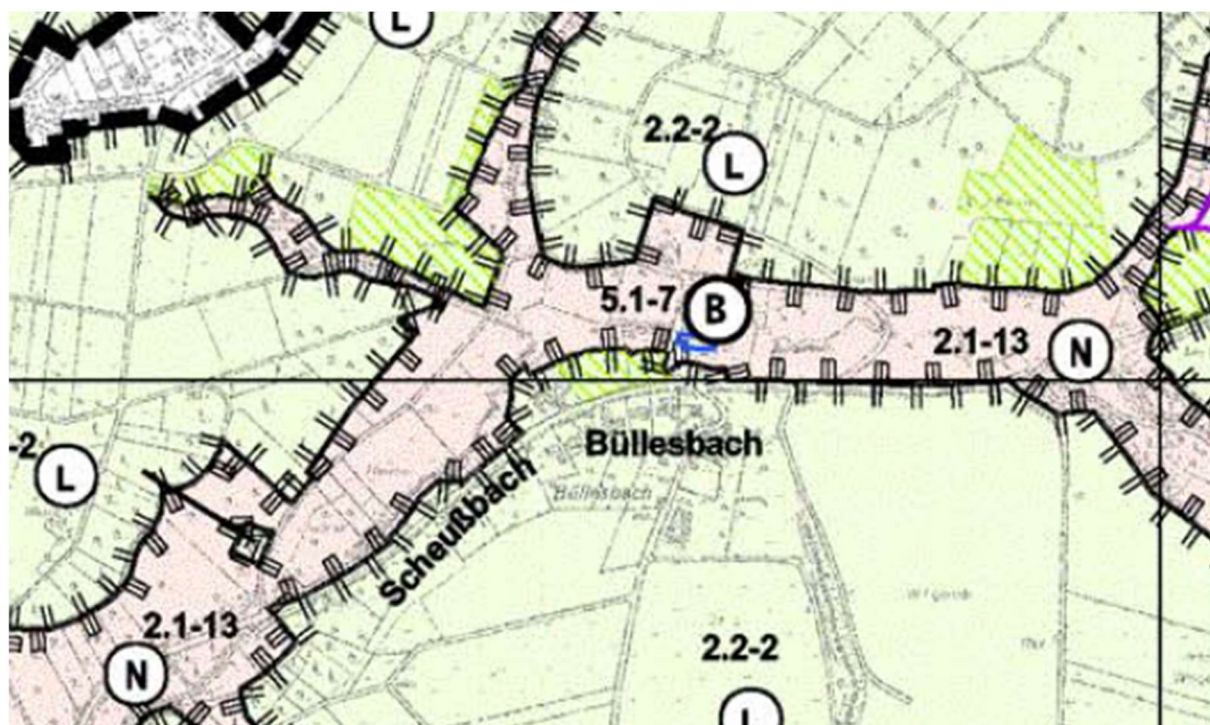
#### 3.1 Landschaftsschutzgebiet

Büllesbach liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche) “ des Rhein-Sieg-Kreises.



Bestandsaufnahme Grün

Einzelne Flächen, nördlich von Büllesbach gelegen, sind nach dem Landschaftsplan als „Grünland mit besonderer Bedeutung für den Schutzzweck im Landschaftsschutzgebiet“ festgesetzt (grüne Schraffur). Diese Flächen liegen außerhalb der Satzung.



Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche

### 3.2 Sonstige Schutzgebiete

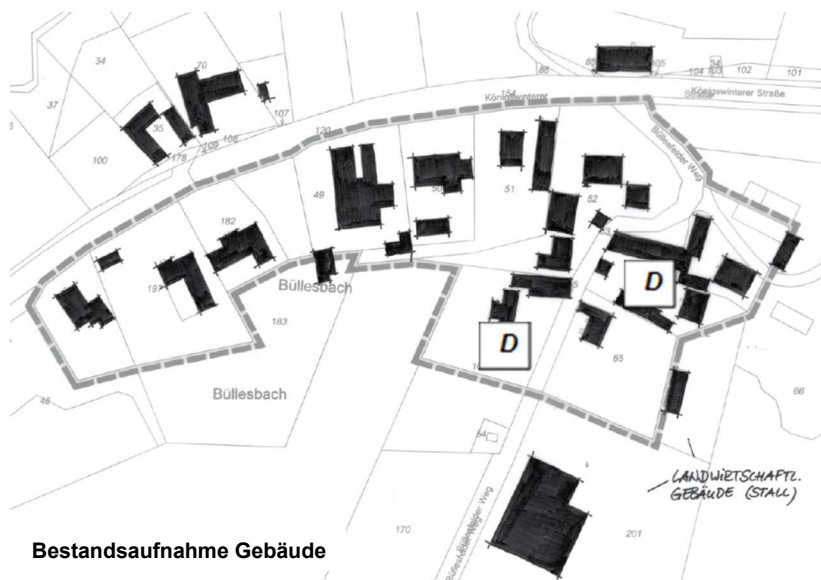
Flora Fauna Habitat (FFH)-Gebiete werden von der Planung nicht berührt.

*Im Plangebiet befinden sich mit der Fachwerkhofanlage Büllesfelder Weg 8 sowie mit der Fachwerkhofanlage Büllesfelder Weg 7 (Denkmal nach §2 DSchG NRW beantragt) Baudenkmäler. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.*

### 3.3 Umweltbelange

Für den Erlass der Satzung gilt das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB. Demnach kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten. Da die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unberührt bleiben und die Zulassung weiterhin nach § 35 BauGB erfolgt, ist trotzdem die Kompensation wie bei jeder Baugenehmigung für Bauvorhaben im Außenbereich zu beachten.

### 3.4 Vorhandene Flächennutzung



Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Bachaue des Scheußbaches. Vom Hochplateau Uckerath fällt das Gelände leicht Richtung nördlich gelegenen Tal des Scheußbaches, der westlich von Büllesbach in den Hanfbach mündet. Das Plangebiet umfasst im Ortsteil Büllesbach einen Bereich südlich der L268 (Königswinterer Straße). Die Bebauung orientiert sich an den Höhenlinien und dem Bachlauf.

Bei den vorhandenen Häusern handelt es sich überwiegend um max. zweigeschossige Gebäude mit geneigtem (Sattel-) Dach. Über die Hälfte der Bebauung sind Fachwerkhäuser älteren Datums, teilweise noch mit ortsbildprägenden, landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die allerdings kaum noch ihrem eigentlichen Zweck entsprechend genutzt werden.

Die ursprünglich prägende landwirtschaftliche Nutzung in Büllesbach ist mittlerweile überwiegend aufgegeben. Ein einziger landwirtschaftlicher Betrieb existiert noch im Dorf. Die am Ortsrand gelegene, moderne Halle am Ende der Straße „Büllesfelder Weg“ wird für die Viehhaltung genutzt. Außerhalb von Büllesbach gelegen wird ein Aussiedlerhof (Büllerfeld) bewirtschaftet.



landwirtschaftliche Nutzung im Dorf (Baudenkmal)



landwirtschaftliche Nutzung am Ortsrand



Diese Einheit von dörflicher Bebauung und landwirtschaftlich genutzter, freier Landschaft soll erhalten bleiben. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen vorhandene, ehemals bäuerliche Hofstellen, in denen zwischenzeitlich der landwirtschaftliche Erwerb aufgegeben wurde, nachgenutzt und weiterentwickelt werden können. Diese ortsbildprägenden Gebäude wie Stallungen oder Scheunen stehen derzeit teilweise leer und könnten zu Wohnen oder für Kleingewerbe-/Handwerksbetriebe umgenutzt werden.



Ehemalig landwirtschaftlicher Hof mit Wohnnutzung



Ehemalig landwirtschaftlicher Hof mit Wohnnutzung  
(Baudenkmal)

Ab der 1960er Jahre begann in Büllesbach eine Abkehr von traditionellen zu neuen Bauformen. Insbesondere entlang der Königswinterer Straße entstanden neue, eingeschossige Einfamilienwohnhäuser.



Wohnbebauung entlang „Königswinterer Straße“



Wohnbebauung entlang „Königswinterer Straße“

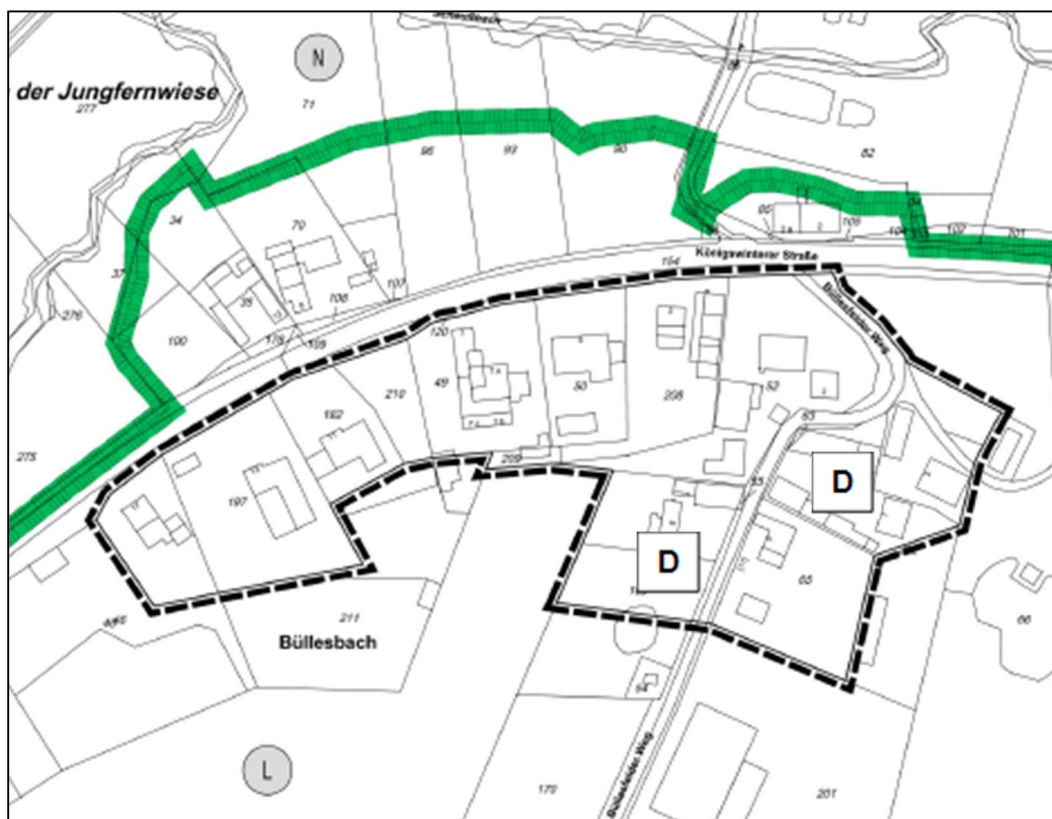
#### **4. Planinhalt**

Mit einer Zahl von 14 Wohngebäuden kann die Voraussetzung „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ bejaht werden. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist nicht erkennbar. Hinsichtlich der Vereinbarkeit einer Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S.d. § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB bestehen keine Bedenken. Zudem besteht auch nicht die Gefahr der Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder von europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 BauGB. Zu beachten bleibt jedoch, dass Büllesbach bzw. die vorhandene Bebauung und das vorgeschlagene Satzungsgebiet in einem Landschaftsschutzgebiet liegen, sodass bei geplanten Bauvorhaben innerhalb des vorgeschlagenen Satzungsgebiets eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde unabdingbar ist. Der Landschaftsschutz ist kein öffentlicher Belang, den § 35 Abs. 6 BauGB ausschließt. Die Untere Naturschutzbehörde erteilt zur Schließung einer Lücke zwischen vorhandenen Gebäuden jedoch ggf. ausnahmsweise die Erlaubnis für ein Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet. Insgesamt sind die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6



BauGB erfüllt. Die Außenbereichssatzung ist kein Instrument, eine Splittersiedlung in einer mit §35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB nicht zu vereinbarenden Weise zu erweitern. Die Außenbereichssatzung ist nur auf bebaute Bereiche anzuwenden und bietet nun Möglichkeiten der Innenentwicklung.

Innerhalb der Satzung können die vorhandenen Baulücken einer zweckmäßigen Wohnbebauung zugeführt werden. Die Neubebauung ist analog der umliegenden Bebauung als Wohnbebauung (als Einfamilienhausbebauung) mit Nebengebäuden auszuführen. Bauvorhaben innerhalb der Außenbereichssatzung unterliegen weiterhin den üblichen Prüfungskriterien nach § 35 BauGB. Dies bedeutet, dass für die Beurteilung von Bauvorhaben § 34 BauGB, der verlangt, dass sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben, nicht anwendbar ist. Da auf Grundlage des „Einfügens“ somit keinen Einfluss auf die Gebäudegestaltung genommen werden kann, wurden zusätzliche Festsetzungen zu grundlegenden Gestaltungsmerkmalen aufgenommen, um ein den dörflichen Strukturen angepasstes Bauen zu erreichen. Dies betrifft insbesondere die Höhenfestsetzung und die Festsetzung zur traditionellen Dachform Satteldach, da eine einheitliche Dachlandschaft ortsbildprägend ist.



Abgrenzung der Außenbereichssatzung

Die Abgrenzung der Satzung wurde auf der Grundlage ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) Stand 24.02.2023 des Rhein-Sieg-Kreises gezeichnet. Neubauten, die noch nicht in diesem Kataster eingetragen sind, fehlen daher auf der Kartengrundlage.

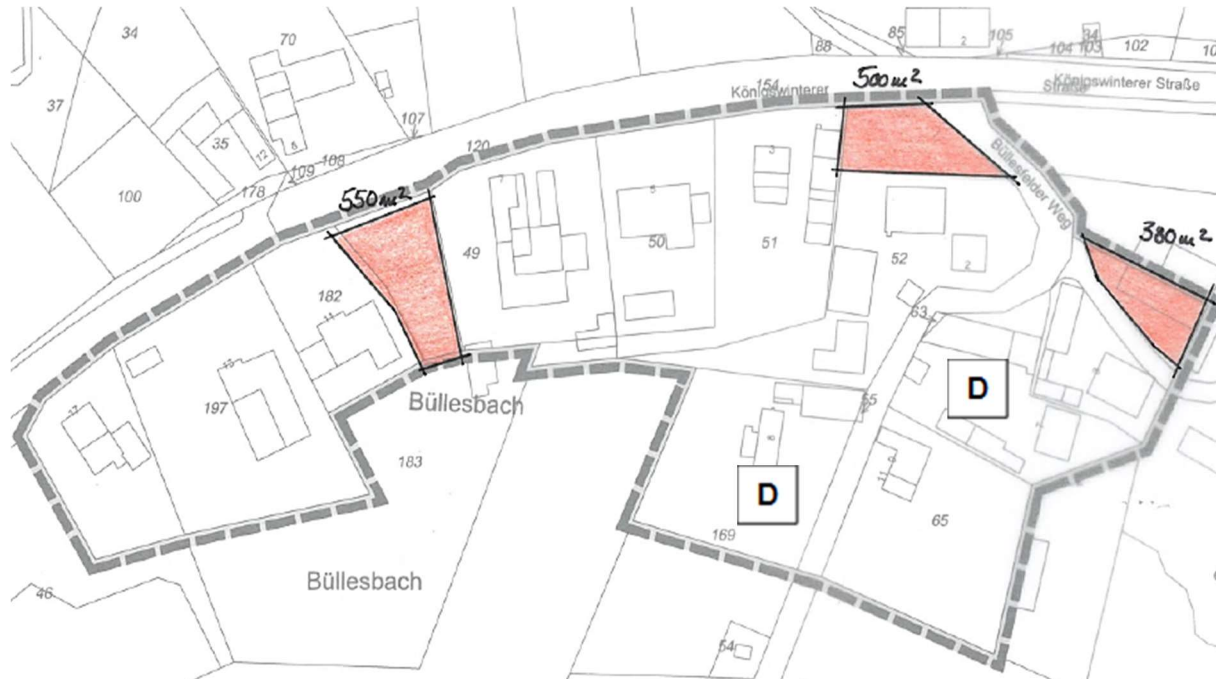
Da eine Ausdehnung des Geltungsbereiches in den Außenbereich nach §35 Abs. 6 Satz 1 zu vermeiden ist, umfasst die Satzung nur den Teil von Büllesbach, der südlich der Königswinter Straße liegt. Die vereinzelte Bebauung auf der Nordseite lässt keinen baulichen Zusammenhang erkennen. Die Wiese, die hier zwischen den Wohnhäusern liegt, ist eine so große Freifläche, dass nicht mehr von einem Lückenschluss gesprochen werden kann.

#### 4.1 Art der Bebauung:

Die Satzung bezieht neben Wohnvorhaben auch Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, mit ein, um Nutzungsänderungen der ehemals landwirtschaftlich

geprägten Hofanlagen zu ermöglichen. Gerade die größeren Scheunen und ehemalige Stallgebäude bieten sich für eine Nachnutzung Richtung Handwerk/Kleingewerbe an.

#### 4.2 Maß der Bebauung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche



Vorhandene Baulücken (circa)

Nach § 35 Abs. 6 BauGB können in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben getroffen werden. Diese Möglichkeit wird aufgegriffen, um städtebaulichen Problemen vorzubeugen.

Der Erhalt historischer Bausubstanz und eine behutsame Sanierung nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten ist ein wichtiges Ziel für Büllesbach.

Da aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung keine nennenswerten Neubauten mehr entstehen sollen, ist es besonders wichtig, neue Bebauung unter dem Gesichtspunkt einer angepassten dörflichen Gestaltung zu errichten.

Nach § 35 BauGB sind zulässige Vorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Festsetzung der GRZ von 0,3 im gesamten Satzungsgebiet entspricht dem Rahmen des dörflichen Bauens. Gemäß § 19 Bau NVO kann die GRZ durch Nebenanlagen überschritten werden. Städtebauliches Ziel ist ein auch am Ortsrand harmonisches Bild von Büllesbach mit einer möglichst geschlossenen Bebauung entlang der „Königswinterer Straße“.

Innerhalb der Satzungserweiterung werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur und sollen das Entstehen unmaßstäblicher Baukörper verhindern.

Ebenfalls wird eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt. Anhand der Abbildung „Vorhandene Baulücken“ ist erkennbar, dass die Baulücken in Büllesbach alle über 350 m<sup>2</sup> groß sind. Ziel ist, dass die vorhandenen Baulücken nicht verdichtet bebaut werden. Das erhaltenswerte dörfliche Bild ist wesentlich durch eine offene, großzügige Bauweise geprägt. Dies ist in Büllesbach nur durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße steuerbar, um die vorhandene typische Bebauungsstruktur zu bewahren. Die Außenbereichssatzung setzt keine überbaubare Baufläche (Baufelder) – wie ein qualifizierter Bebauungsplan – fest. Außerdem ist eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 25m ab der der Straßenseite zugewandten Grundstücksgrenze festgesetzt, um zu gewährleisten, dass auf den großen Grundstücken zukünftige Bauvorhaben entlang der Straße errichtet werden.



Mit einer Festsetzung von Vollgeschossen kann die Höhenentwicklung kaum gesteuert werden, so dass Gebäude-/First- und Traufhöhen auf das natürliche Gelände bezogen festgesetzt werden. Die zulässige Firsthöhe liegt bei maximal 10m und die Traufhöhe bei bis zu 7,50m jeweils lotrecht gemessen über dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes. Dies gewährleistet eine der Umgebungsbebauung und dem natürlichen Gelände angepasste Höhendimensionierung neuer Wohnhäuser, so dass zu hoch wirkende Gebäude ausgeschlossen werden. Diesen Rahmen halten die vorhandenen Gebäude ein. Hangneigung würde es ermöglichen, ohne zusätzlichen Geländebezug, Gebäude zu errichten, die talseitig mehr als zweigeschossig sichtbar sind. Gleichzeitig ist gewährleistet, dass Wohngebäude, die sich an modernen Standards und Ansprüchen orientieren, auch errichtet werden können.

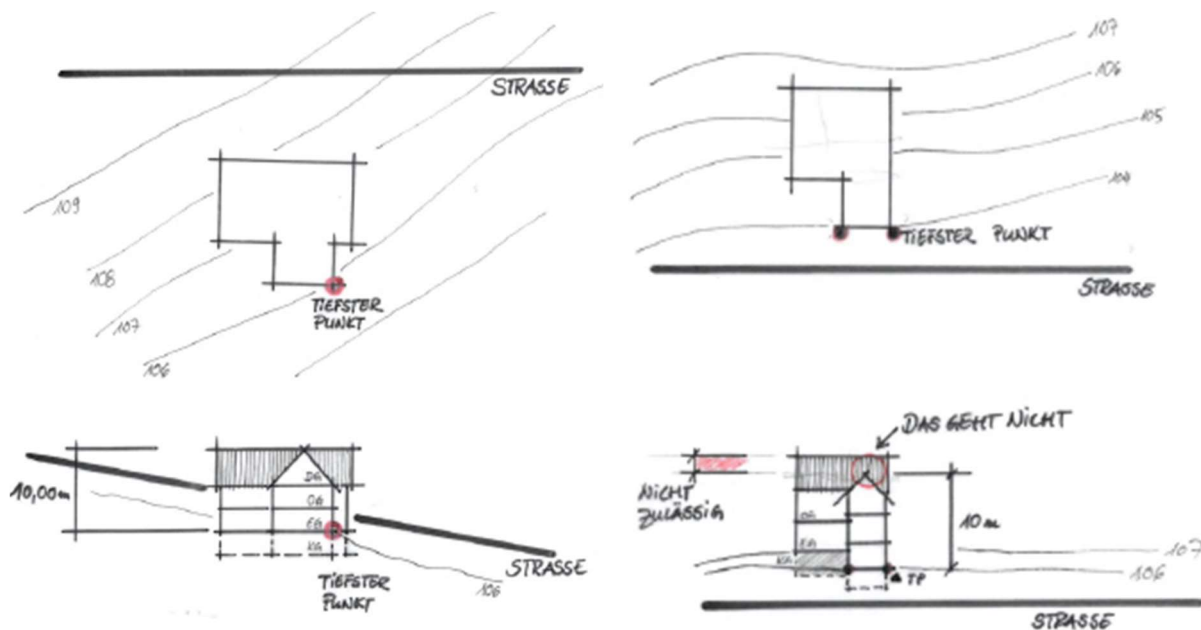
Die zulässige Trauf- und Firsthöhe wird auf das natürliche, vor Baubeginn unveränderte, gewachsene Urgelände bezogen. Nach einem Urteil des VGH Bayern von 2010 ist diese Regelung für eine Außenbereichssatzung wirksam und ausreichend bestimmt.

#### **VGH Bayern vom 28.06.2010 AZ 1B09.1911:**

*„Die Regelung über die Begrenzung der Wandhöhe ist nicht deswegen unbestimmt, weil das natürliche Gelände als unterer Bezugspunkt festgelegt wurde. Unter der natürlichen Geländeoberfläche ist die gewachsene, und für einen längeren Zeitraum nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Oberfläche eines Grundstückes zu verstehen. Der Bestimmtheit der Regelung steht nicht entgegen, dass das natürliche Gelände verändert werden kann.“*

Bei dem Begriff der Geländeoberfläche wird von einer „natürlichen“ Geländeoberfläche ausgegangen, folglich dem vorhandenen oder gewachsenen Boden. Diese Geländeoberfläche ist nicht künstlich durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert. Es ist zwar möglich nach Baubeginn Abgrabungen (z.B. für Lichtschächte) oder Aufschüttungen (z.B. für Terrassen) vorzunehmen, grundsätzlich aber nicht solche, die die Geländeoberfläche verändern (z.B. Abgrabungen über die gesamte Seite eines Hauses).

Die beiden folgenden Skizzen verdeutlichen die Höhenfestsetzung am Beispiel alternativer Hangbebauung:



Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über der jeweiligen Geländehöhe stellt bei Satteldächern die mögliche Firsthöhe dar. Bei stärkerer Hangneigung ist die maximale Gebäudehöhe so festgesetzt, dass ein turmartiges Herausragen des Gebäudes talseits und damit eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes nicht zulässig ist.

Andererseits ist nicht auszuschließen, wie im beigefügten Schnitt ersichtlich, dass das Gebäude bergseits an der Straße deutlich niedriger ist. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung

wird dieses „Worst-Case-Szenario“ im Kauf genommen, um zu verhindern, dass bei Ausnutzung der maximalen Höhen ohne Bezug auf den tiefsten Geländepunkt talseits mehr als zwei Vollgeschosse sichtbar werden.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise um bis zu 1m durch Anlagen der Gebäudetechnik oder zur Nutzung von Sonnenenergie überschritten werden. Damit wird der Einsatz der Solarenergie ausdrücklich unterstützt.

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung unterliegen Bauvorhaben auch den sonst üblichen Prüfungskriterien nach § 35 BauGB.

#### **4.3 Dachform/-neigung**

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind nur Satteldächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung der Baukörper orientiert sich entlang der vorhandenen Erschließung, um so ein insgesamt ruhiges Erscheinungsbild des Dorfes zu erreichen.

#### **4.4 Anzahl Wohneinheiten**

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der vorhandenen dörflichen Struktur durch eine ortsuntypische Verdichtung wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude beschränkt. Die maximale Wohnfläche von Gebäuden mit einer Wohneinheit wird auf 160 m<sup>2</sup>, von Gebäuden mit 2 Wohneinheiten auf 250 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Begrenzung von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude gewährleistet auch eine zukünftig im Bestand ausreichend dimensionierte Dorferschließung. So können beispielsweise zwei Generationen ein Haus gemeinsam in getrennten Wohnungen nutzen. Mehrfamilienhäuser, für die die Erschließung nicht ausreichend geeignet ist und die auch nicht in die dörflichen Strukturen passen, werden somit ausgeschlossen. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten sind auch die Erschließungsanlagen ausreichend.

### **5. Auswirkungen der Planung**

#### **5.1 Erschließung/ Ver- und Entsorgung**

Büllesbach ist über die Landesstraße L268 (Königswinterer Straße) an das überörtliche Verkehrsnetz nach Uckerath bzw. Dahlhausen angebunden. Durch das Anrufsammeltaxi (AST) ist in Büllesbach ersatzweise der ÖPNV sichergestellt. Die vorhandene Bebauung ist an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz (Schmutzwasserkanal) angeschlossen.

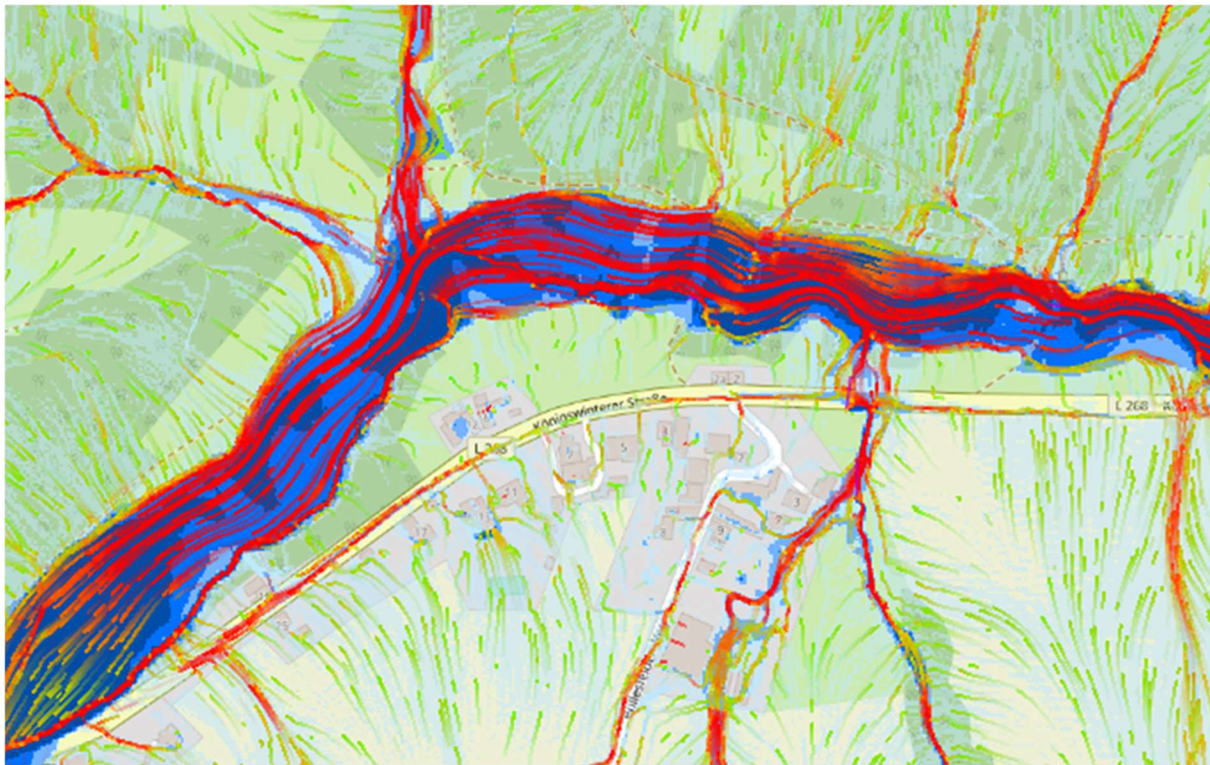
Geplante Bauvorhaben sind nur genehmigungsfähig, wenn die Erschließung ausreichend gesichert ist. Die Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die vorhandene Bebauung ist an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Ein Regenwasserkanal fehlt und ist nicht geplant.

Die Entwässerung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen und herzustellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Entwässerungsantrag von den Stadtbetrieben Hennef gefordert. Hierzu werden folgende Punkte geprüft:

- Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
- Niederschlagswassernutzung (Versickerung, Brauchwasseranlage etc.)
- Überflutungsnachweis bei abflusswirksamen Flächen die größer als 800 m<sup>2</sup> sind
- Abwasserbehandlungsanlagen

Eine Ableitung des Regenwassers auf öffentliche Flächen (Straßen) oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig. Starkregenereignisse können unabhängig von Fließgewässern an jedem Ort zu lokaler Überflutung führen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Starkregengefahrenkarte der Stadt Hennef Teile des Satzungsgebietes sowohl für ein seltenes als auch ein extremes Ereignis als überflutet darstellt. Darüber hinaus besteht durch die Topographie bei einem Starkregenereignis die Möglichkeit, dass es zu Fremdwasserzufluss aus den oberhalb (südlich) liegenden landwirtschaftlichen Flächen und zu oberflächlichem Abfluss im Satzungsgebiet kommt.





Auszug Starkregengefahrenkarte „Extremes Ereignis“ Stadt Hennef für den Ortsteil Büllesbach

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Gebiet in ausreichender Anzahl und Dimensionierung vorhanden, zumal die Außenbereichssatzung lediglich den Bestand sichert und nur moderate Erweiterungen zulässt.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung. Zur Grundlage hierzu, dient die Auswertung der Löschwasserversorgung der Stadt Hennef vom 16.08.2019. In der Auswertung wird unter anderem das DVGW-Arbeitsblatt W 400-1:2015-02 und die Information "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF Bund, Stand Oktober 2018 berücksichtigt.

Die hier genannten Richtwerte geben den Gesamtbedarf des Grundschatzes an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Der Nachweis der Löschwassermenge ist für eine Löszeit von 2 Stunden zu führen. Die erste Löschwasserentnahmestelle muss im 75m Bereich (Lauflinie bis zum Grundstück) sowie die gesamte Löschwassermenge muss in einem Umkreis (Radius) von 300m vorhanden sein.

- Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z. B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen sowie große, lang gestreckte Gebäudekomplexe.
- Löschwasserstellen sollten eine Löschwasserentnahme [...] von mindestens 24 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden ermöglichen.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung dienen, dürfen 150m nicht überschreiten

## 5.2 Verkehr und Lärmimmissionen

Die Planung erleichtert eine Erweiterung der bestehenden Gebäude, wodurch grundsätzlich auch von der Möglichkeit weiterer Wohneinheiten Gebrauch gemacht werden kann. Durch weitere Wohneinheiten erhöht sich auch das Verkehrsaufkommen. Insbesondere im Außenbereich ist von einer Nutzung motorisierter Verkehrsmittel auszugehen. Allerdings lassen die Erweiterungsmöglichkeiten im Plangebiet insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr erwarten. Die verkehrliche Erschließung ist bereits in ausreichendem Maß auch

unter Berücksichtigung einer maßvollen Erweiterung vorhanden. Aufgrund der großzügigen Grundstücksflächen ist ausreichend Fläche für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken vorhanden.

## **6. Freiflächen der Baugrundstücke**

(Vor-)Gärten und übrige unbebaute Freiflächen von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs sind so zu gestalten, dass die natürliche Versickerung gewährleistet wird; zudem hat eine flächendeckende standortgerechte Bepflanzung zu erfolgen.

Diese Festsetzungen dienen insbesondere der Gefahrenabwehr, dem Arten- 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.

Laut. § 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 Temperatenausgleich 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) im Aufstellungsverfahren und in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 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. (Stand: 04.11.2019)

## **7. Eingriffsregelung**

Eine Umweltprüfung ist durch das BauGB für eine Außenbereichssatzung nicht vorgeschrieben. Bei der Baulücke Flurstück 183 handelt es sich um einen teilbaren Privatgarten an der nördlichen Grenze bzw. „Königswinterer Straße“ mit vereinzeltem Baumbewuchs. Das Flur-

stück 52 ist ein an der „Königswinterer Straße“ gelegener teilbarer Privatgarten mit Randeingrünung. Bei der östlich an den Büllesfelder Weg angrenzenden Parzelle 66 handelt es sich um eine größere teilbare Wiesenfläche mit großkronigen Laubbäumen und kleineren Gehölzstrukturen. Eine Ausgleichsverpflichtung sowie die Artenschutzprüfung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bearbeitet.

## **8. Hinweise**

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Berücksichtigung der Energieeffizienz bei Baumaßnahmen sowie der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom werden daher im Satzungsgebiet ausdrücklich begrüßt.

## **9. Verfahren**

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) am 26.09.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung AS 12.14 Hennef (Sieg) – Büllesbach gefasst.

Das Verfahren wird im sogenannten vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Möglichkeit des Verzichts auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird Gebrauch gemacht.

## **10. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV.NRW. S. 490)

## **11. Anlagen**

- Abgrenzungsplan
- Textliche Festsetzungen



aufgestellt:  
Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
Frankfurter Straße 97  
53773 Hennef

Hennef, den 09.11.2023