Inhalt	Seite
<u>Begründung</u>	
1. Ziel und Zweck der Planung	2
2. Rahmenbedingungen	2
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2 Gebietsentwicklungsplan	3
2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	3
2.4 Landschaftsschutzgebiete	4
2.5 Rahmenplanung	4
2.6 Vorhandene Flächennutzung	4
2.7 Städtebauliche Situation	5
3. Städtebauliches Konzept	5
3.1 Verkehrserschließung	5
3.1.1 Äußere Erschließung	5
3.1.2 Innere Erschließung	6
3.2 Bebauung	7
3.2.1 Städtebauliche Idee	7
3.2.2 Art der baulichen Nutzung	7
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	8
3.2.4 Haustypen / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
3.2.5 Höhenfestsetzung	9
3.2.6 Firstrichtung	9
3.2.7 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.2.8 Öffentliche Grünflächen	10
3.2.9 Sonstige Festsetzungen: Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
3.2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
3.3 Ver- und Entsorgung	11
3.4 Immissionen	12
4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe	13
5. Umweltverträglichkeitsprüfung	16
5.1 Beschreibung des Planvorhabens und der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens	16
5.2 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	19
5.3 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen	19
5.4 Zusammenfassung der Umweltbelange	19
6. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplanes	20
7. Kosten und Finanzierung	20
<u>Textliche Festsetzungen</u>	21

1. Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen für die Eigenheimentwicklung am östlichen Stadtrand der Stadt Hennef. Das Plangebiet ist Teil des Gebietes der städtebaulichen Rahmenplanung Hennef – Östlicher Stadtrand. Dieser Rahmenplan sieht die Entwicklung eines neuen Siedlungsraumes mit Wohnen, Arbeiten und einem neuen S-Bahn-Haltepunkt vor, um so dem Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden. Zur Realisierung der rahmenplanerischen Vorgaben werden jetzt einzelne Bebauungspläne über Teilbereiche aufgestellt. Das Plangebiet ist Teil des 1. Bauabschnittes, der jetzt bauleitplanerisch konkretisiert werden soll. Mit der Verlegung der L 333 ergibt sich auch die Chance, die zurückgestufte Blankenberger Straße entsprechend den funktionalen Änderungen auch gestalterisch zu verändern.

Der Bebauungsplan basiert auf der Rahmenplanung "Hennef – Östlicher Stadtrand", die durch eine Bürgerinformation in der Gemeinschaftsgrundschule Hanftalstraße bereits am 16.04.1997 vorgestellt worden ist. Die Rahmenplanung wurde inzwischen fortgeschrieben, ohne dass Ziele und Zwecke der Planung für diesen Teilbereich geändert wurden.

Jetzt sollen diese Ziele für den Teilbereich des Bebauungsplanes konkretisiert und umgesetzt werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte in der Sitzung des Ausschusses "Östlicher Stadtrand" der Stadt Hennef (Sieg) vom 11.12.2002. Zugleich wurde beschlossen, bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.37, den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 07.06.1993 zum Bebauungsplan Nr. 01.36 im Teilbereich Nr. 01.36/2 aufzuheben.

Am 24.07.2003 beschloss der Ausschuss "Östlicher Stadtrand" eine Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 01.37 in zwei Bebauungspläne, den Bebauungsplan Nr. 01.37 A und den Bebauungsplan Nr. 01.37 B, der im vorliegenden Planverfahren behandelt wird.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 8 (3) BauGB der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef mit der 28. Änderung geändert, so dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Gem. § 244 (2) Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) wird das Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung abgeschlossen. Gesetzliche Grundlage des Bebauungsplanes ist damit das Baugesetzbuch, neu gefasst durch Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013 ff.)

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet liegt ca. 2,0 km vom Zentrum Hennef entfernt am östlichen Stadtrand angrenzend an das Naturschutzgebiet Dondorfer See in Gemarkung Striefen, Flur 28 und umfasst die Flurstücke Nr. 11, 23 (teilw.), 24 (teilw.), 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36 (teilw.), 56, 60 und 61.

Es wird begrenzt im Norden durch die Blankenberger Straße, im Osten durch die im Bebauungsplan Nr. 01.40 Hennef (Sieg) Gewerbegebiet Hossenberg festgesetzte private Grünfläche, im Süden durch die an den vorhandenen Weg (Verlängerung des Weges Meiersheide) angrenzenden im Bebauungsplan Nr. 01.40 festgesetzten öffentlichen Grünflächen und im Westen durch die Straße Hundskkehr.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 2,14 ha. Davon sind ca. 1,32 ha Fläche bereits baulich oder als Verkehrsflächen genutzt, ca. 0,82 ha sind Ackerflächen, die neu beplant werden sollen.

2.2 Gebietsentwicklungsplan

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

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung. Das Plangebiet ist als "Freiraum", die Bereiche der Sieg und des Dondorfer Sees sind als "Gebiete für den Schutz der Natur" dargestellt.

Auf der Ebene des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert.

Im GEP für den Regierungsbezirk Köln¹⁾, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" ausgewiesen.

Als regionales ASB-Ziel sieht der GEP am Ortsrand des ASB Hennef / Hennef – Ost zwischen der Bebauung und der ökologisch empfindlichen Hangkante zum Siegtal die Schaffung einer Pufferzone vor, die zugleich bewirken soll, dass die Funktion der Hangkante als geologisch – morphologisch bedeutsames Element nicht beeinträchtigt wird.

Die Flächen der Siegaue und des Dondorfer Sees, die im Osten und Nordosten an das Plangebiet angrenzen, sind als Bereiche für den Schutz der Natur dargestellt.

Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des GEP stehen also im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit September 1992 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.37 B als landwirtschaftliche Nutzflächen, Verkehrsflächen der L 333 und Wohnbaufläche in den bereits bebauten Gebieten dar. Um den Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln zu können, wird der Flächennutzungsplan mit der 28. Änderung im Parallelverfahren geändert. Die Änderung sieht für den Planbereich die Darstellung von Wohnbauflächen vor, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein werden.

Damit verbunden ist die Ausgliederung von Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 01.37 B aus dem Landschaftsschutzgebiet "Siegaue in den Gemeinden Windeck, Eitorf und die Stadt Hennef".

Der Bebauungsplan Nr. 01.37 B "Auf der Hundskehr" überdeckt Teile des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 01.36/2 "Blankenberger Straße". Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 01.36, Teilbereich Nr. 01.36/2 wird in dem durch den Bebauungsplan Nr. 01.37 B überdeckten Teil aufgehoben.

¹⁾ Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, Mai 2003

2.4 Landschaftsschutzgebiete

Der öffentliche Teil des Plangebietes erstreckt sich auf die Fläche des nach Landschaftsgesetz Nordrhein–Westfalen (LGNW, Stand 2000, Düsseldorf) geschützten Landschaftsschutzgebietes "Siegaue". Die Ausgliederung dieser Teilflächen mit einer Größe von ca. 0,46 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde beantragt. Die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde von der Bezirksregierung Köln, Obere Landschaftsbehörde mit Gestaltungsanforderungen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens in Aussicht gestellt.

Im Plangebiet liegen keine weiteren nach Landesgesetz oder Wassergesetz (Landeswassergesetz LG, 25. Juni 1995) geschützten Objekte oder Flächen.

Außerhalb des Plangebietes kommen folgende Schutzgebiete vor:

Das Naturschutzgebiet Dondorfer See liegt nordöstlich des Plangebietes. Nördlich des Dondorfer Sees in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet liegt die Siegaue. Die Sieg und die Fläche der Siegaue wurden zur Ausweisung als FFH–Gebiet "DE 52 10 – 303 Sieg" vorgeschlagen. Zur geplanten Siedlungserweiterung Hennef – Östlicher Stadtrand, deren Teil auch das Gebiet des Bebauungsplanes darstellt, wurde daher eine FFH–Verträglichkeits–Voruntersuchung (erstellt: Hellmann + Kunze Planungsgemeinschaft, Hennef (Sieg), Dezember 2003) erstellt, die in den das vorliegende Bebauungsplanverfahren betreffenden Teilen auch in das Planverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan integriert ist.

2.5 Rahmenplanung

Die Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn kommt unter Berücksichtigung gutachterlicher Bewertungen 1995 zum Ergebnis, dass das Gebiet Hennef Ost dann als strukturell bedeutsam für die Wohnungsmarktregion Bonn / Rhein–Sieg einzustufen ist, wenn die Gewerbe– und Sonderbauflächen bei Hossenberg entwickelt werden und / oder am Südrand von Weldergoven ein neuer S–Bahn–Haltepunkt eingerichtet werden kann.

Die Stadt Hennef hat deshalb eine städtebauliche Rahmenplanung für den Gesamttraum Hennef – Östlicher Stadtrand erarbeiten lassen. Der Rahmenplan wurde mit Abschlussbericht Stand Juni 2001 vorgelegt und sieht die Entwicklung eines neuen Siedlungsraumes mit ca. 750 Wohneinheiten im Bereich südlich und nördlich der Bahntrasse und einen neuen S–Bahn–Haltepunkt vor. Anschließend wurde die Rahmenplanung auf den Planungsstand von Anfang 2003 fortgeschrieben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.37 B ist Teil des Rahmenplangebietes und ist hier im 1. Bauabschnitt für ca. 15 bis 20 neue Wohneinheiten in Einfamilienhäusern vorgesehen.

Nach den Darstellungen des Rahmenplanes sind Einfamilienhäuser in 1– bis 2–geschossiger Bebauung mit geringer Dichte vorgesehen.

Es ist also festzustellen, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen der Rahmenplanung Hennef – Östlicher Stadtrand entwickelt wird.

2.6 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil im westlichen und nördlichen Bereich bebaut durch die Häuser entlang der Straße Hundskehr und der Blankenberger Straße sowie versiegelt durch die privaten Nutzungen und die zwei o. g. öffentlichen Straßen und den südlichen landwirtschaftli-

chen Weg. Die Blankenberger Straße wird in Zukunft nicht mehr als Landesstraße genutzt, derzeit ist die L 333 neu im Bau, so dass die Blankenberger Straße abgestuft und als städtische Anliegerstraße, teilweise nur als Fuß-/ Radweg genutzt werden soll. Der östliche Teil des Plangebietes wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die im Bebauungsplangebiet befindlichen Häuser sind Gebäude, die dem Wohnen dienen sowie eine Schank- und Speisewirtschaft. Sie stellen also alle Nutzungen dar, die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) allgemein zulässig sind.

2.7 Städtebauliche Situation

Städtebaulich wird mit dem Plangebiet die Ortslage im Bereich Blankenberger Straße geringfügig um eine Bautiefe nach Osten hin erweitert und bildet hier einen neuen Ortsrand.

Durch eine neue Stichstraße von der Blankenberger Straße wird eine neue Wohnhausgruppe aus Einfamilienhäusern erschlossen.

Durch die geplante Neubebauung südlich und nördlich der Blankenberger Straße, die auch im Rahmen weiterer Bebauungspläne realisiert werden sollen, wird hier auch ein neuer südlicher Siedlungsrand zum anschließenden Gewerbegebiet Hossenberg entwickelt. Ein ca. 30 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit einem Lärmschutzwall schirmt akustisch und optisch die Wohnnutzung zu den Gewerbeflächen hin ab.

Über die vorhandene Blankenberger Straße ist das Gebiet an das östliche Erschließungssystem angeschlossen. Die Neubauf Flächen liegen ca. 400 m südöstlich des neuen geplanten S-Bahn-Haltespunktes sowie ca. 700 m südöstlich des vorgesehenen neuen Grundschul- und Kindergartenstandortes.

Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet Hossenberg, das derzeit als Standort für neue Arbeitsplätze auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 01.40 "Hossenberg" entwickelt wird.

Südwestlich an die Neubauf Flächen anschließend liegen die im Rahmen des Neubaus des Gewerbegebietes erforderlichen Ausgleichsflächen, die hier angrenzend an die zukünftigen Hausgärten als 19 m breite Wiese mit 9 hochstämmigen Baumpflanzungen und auf weiteren 39 m im direkten Anschluss an den Waldbestand mit Baum- und Straucharten (insgesamt 1 300 Stück) flächig bepflanzt und als Gehölzbiotop neu angelegt wurden und so den Übergang in den Landschaftsraum herstellen. Die von der Oberen Landschaftsbehörde geforderte Eingrünung des Wohngebietes ist damit gewährleistet.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt erfolgt über die Blankenberger Straße. Diese wird von der Landesstraße L 333 durch Abstufung zur Anliegerstraße, die kurz hinter der Einmündung der neuen Stichstraße endet und nur noch als Fuß- / Radweg nach Südosten weitergeführt wird. Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche an der Einmündung der neuen Stichstrasse ermöglicht den Ausbau des Endes der Blankenberger Strasse als Wendeanlage.

Somit wird die äußere Erschließung gravierend geändert. Sie wandelt sich von der verkehrsreichen, regional bedeutsamen Durchgangsstraße zur untergeordneten städtischen Anliegerstraße, die als Sackgasse hier endet. Somit entfallen hier alle Durchgangsverkehre.

Nur für die Anbindung der südöstlich anschließenden Naturräume für Fußgänger und Radfahrer hat die Weiterführung der Blankenberger Straße weiterhin Bedeutung.

Westlich schließen die Verkehrsflächen der Straße Hundskkehr, eine Anlieger–Stichstraße, an das Plangebiet an und erschließen die hier vorhandene Häuserzeile.

Südlich bindet der vorhandene landwirtschaftliche Weg das Gebiet an das Fuß– / Radwegesystem an. Dieser Weg soll erhalten bleiben und wird im Plangebiet im Wesentlichen als Fuß–/ Radweg sowie als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

Mit der Blankenberger Straße kann der Ziel– und Quellverkehr der neuen Wohnbaugebiete auf kürzestem Wege über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Da die Blankenberger Straße bisher als Landesstraße für Durchgangsverkehr und Schwerlastverkehr genutzt wurde, ist der Ausbauzustand für die Aufnahme des Ziel– und Quellverkehrs völlig ausreichend.

Im Zuge der weiteren Planungen und Realisierungen im Bereich Hennef – Östlicher Stadtrand ist es vorgesehen, die Blankenberger Straße neu zu gestalten und mit einer Baumreihe auf der nördlichen Straßenseite sowie einen Gehweg auf der südlichen Straßenseite zu versehen. Diese Maßnahmen erfolgen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und innerhalb der bestehenden Parzellenbreite.

Die innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche vorgesehene Straßenraumaufteilung sowie die dargestellten Baumstandorte sind als Hinweise im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt (keine Festsetzung).

Mit einer Entfernung von ca. 400 m zum geplanten S–Bahn–Haltepunkt "Hennef–Ost" ist eine gute fußläufige Anbindung zur S-Bahn (ÖPNV) gegeben.

Da es vorgesehen ist, die ÖPNV–Bus-Linien auf der neu auszubauenden Bodenstraße – Blankenberger Straße zu führen und hier Bushaltestellen vorgesehen werden, liegen die Plangebiete in einer akzeptablen fußläufigen Entfernung von ca. 250 m zur geplanten Bus–Linie.

3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist als Anlieger–Stichstraße geplant. Sie verläuft parallel zur Straße Hundskkehr leicht versetzt in das Neubaugebiet hinein und endet hier U–förmig. Hier ist durch Straßenaufweitung eine Wendeanlage vorgesehen, die auch für das Wenden von 3–achsigen Müllfahrzeugen geeignet ist. An diesem Erschließungsstich sind in zwei Stellplatzanlagen insgesamt 9 öffentliche Stellplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Für die Wohneinheiten am westlichen Abschnitt der U–förmigen Erschließung ist am Rande der südlichen Stellplatzanlage eine Fläche zum Aufstellen der Müllbehälter am Leerungstag vorgesehen, da dieser Straßenabschnitt vom Müllfahrzeug nicht befahren wird.

Aufbauend auf dem Bebauungsplan–Vorentwurf wurde die Straßenraumgestaltung (Vorentwurf – Straßenplanung) erarbeitet. Auf der Basis der Straßenraumgestaltung wurde der Entwurf der Straßenplanung erstellt, dessen wesentliche Inhalte (Gradienten, Radien, Straßenböschungen und Stützmauern usw.) in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Die innerhalb der festgesetzten Straßenfläche von 5,50 m Breite vorgesehene Straßenraumaufteilung ist als Hinweis im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt (keine Festsetzung).

Ziel der Straßenraumgestaltung der Stichstraße ist es, einen attraktiven Straßenraum mit hoher Aufenthaltsqualität für die künftigen Einwohner des Baugebietes "Auf der Hundskkehr" zu schaffen. Gleichzeitig sind die festgesetzten Straßenbreiten im Hinblick auf eine sparsame Erschließung auf das notwendige Maß reduziert. Insbesondere deshalb wird auf die Errichtung einer großzügigen Wendeanlage zu Gunsten eines flächenschonenden Wendehammers verzichtet.

Um ein weitgehend geordnetes Parken im öffentlichen Raum zu fördern, sind am Beginn der Stichstraße sowie im zentralen Bereich Stellplatzanlagen vorgesehen. Die Anzahl von einem öffentlichen Stellplatz je zwei Wohneinheiten sichert ein akzeptables Angebot im öffentlichen Raum.

Der südliche vorhandene Weg bleibt wie im Bestand Erschließungsstraße von der Hundskkehr aus bis zum hier vorhandenen Wohnhaus und wird ab hier als Fuß- /Radweg und landwirtschaftlicher Weg festgesetzt. Eine Fahrerschließung bis zu den neuen Einfamilienhausgrundstücken von hier aus wird deshalb ausgeschlossen.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Die Struktur des Wohngebietes orientiert sich ganz wesentlich an der vorhandenen Gebäudestruktur der Einzel- und Doppelhäuser sowie an der Siedlungsrandlage mit geringer baulicher Dichte.

Mit dem Baukonzept soll ein möglichst breit gefächertes Angebot an Haustypen und Grundstücksgrößen Interessenten zur Verfügung gestellt werden. Maßstäblichkeit, Geschossigkeit und Gebäudehöhen orientieren sich am baulichen Bestand sowie an den in der Rahmenplanung Hennef – Östlicher Stadtrand niedergelegten Zielsetzungen.

Insgesamt sind im Plangebiet 18 Einfamilienhäuser in offener und abweichender Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Grundstücksgrößen sind im zentralen Bereich ca. 200 m² bis 400 m² groß, am östlichen Siedlungsrand sind mehr als 500 m² große Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Wie im Bestand und im Rahmenplan vorgesehen, bleibt das Plangebiet durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet einer Wohnnutzung vorbehalten, um hier die Wohnqualitäten der Ortsrandlage zu nutzen. Im Hinblick auf die geplante kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur und entsprechend der vorgesehenen Parzellierung werden die nach § 4 (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. Dieses gilt auch für die bestehenden bebauten Grundstücke.

Die Nutzung der vorhandenen Schank- und Speisewirtschaft ist im WA-Gebiet allgemein zulässig und entspricht damit den getroffenen Festsetzungen.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind Einzel- und Doppelhäuser als Einfamilienhäuser vorgesehen. Um ein breites Spektrum unterschiedlicher Grundstücksgrößen anzubieten, werden im zentralen Bereich als westliche Gebäudezeile (WA 1) Einzelhäuser in offener Bauweise (freistehende Einfamilienhäuser) bis 2-geschossig mit Grundflächenzahl GRZ = 0,35 festgesetzt. Auf die GFZ-Festsetzung wird für die Neubaubereiche verzichtet, statt dessen wird die absolute Höhe als maximale Firsthöhe festgesetzt. Die südliche Gebäudezeile (WA 4) wird im mittleren Teil durch Doppelhäuser auf ca. 200 m² bis 250 m² großen Grundstücken gebildet. Die bauliche Nutzung (GRZ = 04) entspricht den Werten des § 17 BauNVO.

Die mittlere neue Gebäudezeile (WA 2) wird durch Einzelhäuser und ca. 250 m² bis 340 m² große Grundstücken gebildet.

Um hier das städtebauliche Konzept realisieren zu können, werden die Häuser in abweichender Bauweise, d. h. mit einseitiger Grenzbebauung, festgesetzt. Die Häuser werden auf der nördlichen Grundstücksgrenze als Einzelhäuser errichtet, so dass sie nach Süden und Westen ihre Nutzungsbereiche ausrichten können.

In diesem Gebiet wird das Maß der baulichen Nutzung auf GRZ = 0,35 festgesetzt.

Der östliche Siedlungsrand (WA 3) wird durch Einzelhäuser auf großen Grundstücken mit geringer baulicher Nutzung gebildet. Hier werden 1-geschossige Häuser mit GRZ 0,25 in offener Bauweise als Einzelhäuser festgesetzt.

Auch die bebauten Parzellen werden hinsichtlich der baulichen Nutzung ähnlich wie das übrige Plangebiet und am Bestand orientiert festgesetzt: bis 2-geschossig bebaubar, GRZ = 0,35 in offener Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser.

Um im Bebauungsplanverfahren zu klären, ob weitere Bebauungswünsche im Bestand und im Bereich der großen bebauten Parzellen vorliegen, die durch die Planung berücksichtigt werden sollen, wurden zwei Planungsvarianten im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung behandelt. Darüber hinaus wurden die Eigentümer am 15.09.2003 direkt einzeln angeschrieben und über Möglichkeiten und Chancen sowie die entstehenden Kosten informiert.

Da sich im Rahmen dieser Vorgehensweise im Vorverfahren keine Eigentümerwünsche nach zusätzlichen Baumöglichkeiten ergaben, wurden keine weiteren Baufenster und kein erhöhtes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, so dass die großen Gartengrundstücke hier erhalten bleiben. Die Baugrenzen und Erschließungsflächen werden entsprechend festgesetzt.

3.2.4 Haustypen / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Wesentlichen handelt es sich bei den Neubaugebieten um die Errichtung von Einzelhäusern. Lediglich die nach Süden ausgerichteten mittleren vier Grundstücke im südlichen Teil sind für eine Doppelhausbebauung vorgesehen. Diese Grundstücke sind zum einen auf Grund der attraktiven südlichen Freiraumorientierung für eine Doppelhausbebauung prädestiniert. Zum anderen begründete die Lage am südlichen Ende des Erschließungsstiches die Anordnung der 2-geschossigen Doppelhäuser an dieser Stelle.

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 zwei je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaushälfte) beschränkt. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinhei-

ten können zum einen die Erschließungsanlagen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Zum anderen werden bezugnehmend auf die geplante Anzahl der Wohngebäude die öffentlichen Parkplätze angelegt.

3.2.5 Höhenfestsetzungen

In Anbetracht der Randlage und der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes werden zusätzlich zur Festsetzung der Geschossigkeit differenzierte Höhenfestsetzungen für die Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen.

So darf die Fußbodenoberkante Erdgeschoss maximal 0,30 m über der erschließungstechnisch zugeordneten Höhe der Straßenoberkante liegen.

Die Firsthöhe bezogen auf die Fußbodenoberkante Erdgeschoss beträgt höchstens 8,50 m.

Überschreitungen dieser maximalen Firsthöhe bis zu 0,5 m sind möglich bei höherem konstruktiven Dachaufbau durch Passiv-Energiehäuser und Solarenergieanlagen.

Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

3.2.6 Firstrichtung

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung der Baukörper bezieht sich nur auf die Neubaufflächen. Sie orientiert sich vorrangig daran, dass

- die Baukörper eine energetisch optimale Südausrichtung erhalten,
- die Baukörper sich gegenseitig geringer verschatten und
- dadurch gut nutzbare Garten- und Freibereiche entstehen.

Durch die zeichnerische Festsetzung der Firstrichtungen soll vermieden werden, dass durch den Wechsel von parallel und schräg gestellter Bebauung ein insgesamt unruhiges Erscheinungsbild entsteht.

Durch die konsequente Südausrichtung der Dachflächen sind gute Voraussetzungen zur aktiven und passiven Solarenergienutzung geschaffen.

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. Nur im Bereich der Zufahrten zu den Garagen / Carports und Stellplätzen sind im Vorgartenbereich auch außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise ist pro Grundstück ein Stellplatz ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie zulässig; dabei ist im WA 1 bis 4 die maximale Zufahrtsbreite von Garagen, Carports und Stellplätzen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie pro Grundstück auf 6 m begrenzt.

Damit kann im WA 1 – 4 beispielsweise eine Doppelgarage mit zwei Stellplätzen davor vorgesehen werden oder eine Einfachgarage mit einem Stellplatz davor und einem Stellplatz daneben, so dass auch bei den maximal zulässigen zwei Wohneinheiten pro Grundstück ausrei-

chend Stellflächen auf dem Grundstück vorhanden sind. Es kann aber nicht z.B. im WA 2 einen zusätzlicher Stellplatz als Längsparker vor dem Haus gebaut und damit die Vorgartenfläche vollkommen versiegelt werden. Im WA 5 mit den großen bestehenden Grundstücken erscheint die Einschränkung aber nicht passend und wird daher hier nicht festgesetzt.

Weiterhin wird für das bestehende Restaurant ein Parkplatz/ Stellplatzanlage (ST) auf dem bereits jetzt als Stellplatzfläche genutzten Bereich festgesetzt.

Aus den gleichen Gründen wie die Beschränkung der Flächen für den ruhenden Verkehr sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 15 m³ umbauten Raum nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf diese Weise sollen einerseits dem Wunsch nach ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Autos, Gartengeräten u. ä. Rechnung getragen werden, andererseits die mögliche Versiegelung zu Gunsten von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

3.2.8 Öffentliche Grünflächen

Im nordöstlichen Planbereich sind an der Blankenberger Straße zwei Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zu einen handelt es sich um eine dreieckige bestehende Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) mit einem Ehrendenkmal, die erhalten bleiben soll. Zum anderen wird eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage und Spielplatz am Einmündungsbereich der neuen Stichstraße in die Blankenberger Straße festgesetzt, um so das Angebot zum Spielen und Aufenthalt im Übergangsbereich zum Landschaftsraum zu schaffen. Gleichzeitig stellt die öffentliche Grünfläche zusammen mit der hier festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Böschung zur Blankenberger Straße einen Puffer zum Grünraum an der Geländeabbruchkante in Richtung Dondorfer See dar. Der Forderung der Oberen Landschaftsbehörde zur Einhaltung eines Pufferstreifen von 5 m zur bewaldeten Böschungskante der Blankenberger Strasse wird damit entsprochen.

Auf diese Weise wird ein Schutzabstand zum Naturraum, beginnend an der Geländeabbruchkante in Richtung Dondorfer See von ca. 35 m bis zur neuen Wohnbebauung eingehalten. Die nicht mehr als Verkehrsflächen der L 333 alt erforderlichen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und nach der Abstufung der Straße entsiegelt.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sowie auf den öffentlichen Verkehrsflächen des neuen Erschließungsstiches werden 6 Bäume durch Bepflanzungsgebot festgesetzt. Auf diese Weise wird der Verlauf der Erschließungsstraße im Einmündungsbereich, an den Verschwenkungen und im Bereich der Parkplatzanlagen gestalterisch verbessert.

3.2.9 Sonstige Festsetzungen: mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Versorgung des Baugebietes mit Strom wird, ausgehend von der im Süden des Plangebietes verlaufenden Freileitungstrasse, eine Leitungstrasse durch Privatgelände bis an die neue öffentliche Erschließungsfläche erforderlich. Zur Sicherung dieser Trasse wird eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche 2,0 m breit im südlichen Plangebiet festgesetzt. Das Leitungsrecht gilt zu Gunsten der Versorgungsträger.

3.2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene und erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes, werden in An-

lehnung an die Gestaltung Orts- und regionaltypischer Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedigungen.

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes des Pleiser Ländchens und der darin eingebetteten Siedlungsbereiche entsprechen. Zur Integration der Dachformen in das Landschaftsbild sind Satteldächer mit 30° bis 45° Dachneigung im Neubaubereich zulässig.

Für die bebauten Parzellen werden keine Festsetzungen zu den Dachformen getroffen.

Die vorherrschende schiefergraue Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit Bewaldung und räumlicher Weite des Siegtales eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die Dächer sind daher in dunklem, blendungsfreiem Material einzudecken (Farben gem. RAL-Farbtonkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017. Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024. Brauntöne: dunkelbraun und braunrot: 8028, 8012).

Zwischen der Straße als öffentlichem Raum soll ein fließender Übergang ohne trennende (hohe) Einfriedigungen geschaffen werden (max. 1,0 m hohe Hecken, eingegrünte Stellplätze für Abfallbehälter, Begrenzung der Versiegelung der Vorgartenflächen). (Liste mit empfehlenswerten einheimischen Bäumen und Sträuchern ist als Anlage zu den textlichen Festsetzungen beigelegt)

3.3 Ver- und Entsorgung

Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung wird im Plangebiet eine Trennkanalisation realisiert. Wie bereits im Generalentwässerungsentwurf dargestellt, wird das anfallende Schmutzwasser zur Zentralkläranlage Hennef abgeleitet.

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen eines Bodengutachtens (Batke, 27.02.1997) geprüft. Darin wurde nachgewiesen, dass aufgrund der gering wasserdurchlässigen Böden der Untergrund für eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht geeignet ist.

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 einen Graben zur Ableitung in die Sieg 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. Die wasserrechtlichen Einleitungsgenehmigungen liegen vor.

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.

Zur Sicherung der Leitungstrasse wird eine Fläche, die mit Leitungsrecht zu belasten ist, im Plangebiet zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Um die Müllentsorgung des Plangebietes auch im Bereich der Neubauflächen sicher zu stellen, ist der Erschließungsstich mit dem Versorgungsträger so abgestimmt, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug an der dafür vorgesehenen Stelle wenden kann. Für die Grundstücke, die im rückwärti-

gen Bereich nicht direkt angefahren werden können, wird auf den öffentlichen Flächen eine Sammelstelle für Mülltonnen am Entleerungstag festgesetzt.

3.4 Immissionen

Die neue Straßenführung der L 333 durch das Gewerbegebiet Hossenberg ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01.40 – Gewerbegebiet Hossenberg der Stadt Hennef (Sieg) . Für den Gebäudestandort zwischen Blankenberger Straße und Hundskkehr entfällt durch die Verlegung der Landesstraße in das Gewerbegebiet diese Verkehrsbelastung der Wohngebiete.

Die neue Führung der Landesstraße kann jetzt zu einer in erster Linie durch den Schwerlastverkehr bewirkten erhöhten Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen im Bereich der südlichen Bebauung des Plangebietes führen. Dieses gilt für den Gebäudebestand zwischen Hundskkehr und Blankenberger Straße in gleichem Maße wie für die anschließende geplante Wohnbebauung.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.40 wurden die Zulassungsvoraussetzungen für die Ansiedlung eines Sanitär Großhandelsbetriebes geschaffen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – werden in den angrenzenden Gewerbegebieten tags und nachts nicht überschritten. Im Hinblick auf die Gewerbegebiete im gesamten Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.40 werden jedoch Neuregelungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel notwendig. Aus diesem Grunde wurde es ebenfalls erforderlich, zwischen den gewerblichen Nutzungen und dem Bereich der Wohnnutzung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, die ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleisten. Neben der lärmschützenden Wirkung soll die geplante Wall- / Wandkombination durch Wall- und Freiflächengestaltung auch eine optische Abschirmung zwischen der vorhandenen bzw. der geplanten Wohnbebauung an der Hundskkehr und dem heranrückenden Gewerbegebiet übernehmen. Diese Lärmschutzmaßnahmen und die Ausgestaltung der Grünzone, die das Plangebiet im Süden begrenzt, werden planungsrechtlich in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.40 – Gewerbegebiet Hossenberg – festgesetzt.

Im Rahmen des vom TÜV-Immissionsschutz und Energiesysteme GmbH vorgelegten schalltechnischen Gutachtens zum Gewerbegebiet Hossenberg vom 13.04.2004 wurden die aus den Gewerbebetrieben resultierenden Emissionen und die auf der L 333 erzeugten Verkehrsemissionen ermittelt und beurteilt.

Im Ergebnis werden durch die Festsetzung der emissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel die Anforderungen der TA-Lärm (55 dB (A) / Tag, 40 dB (A) / Nacht) für die angrenzenden Wohnbereiche im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss eingehalten. Lediglich bei der geplanten Bebauung sowie bei der bestehenden Bebauung östlich der Hundskkehr (im vorliegenden Bebauungsplangebiet Nr. 01.37 B) ergeben sich für ein Dachgeschoss als 2. Obergeschoss geringfügige Überschreitungen von weniger als 2 dB (A). Die geplante Bebauung ist mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50m so festgesetzt, dass bei zwei Wohngeschossen das Dachgeschoss kaum ausbaubar ist. Sollten Wohnräume dennoch im Dachbereich vorgesehen werden, sind die Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte von weniger als 2 dB (A) nur sehr gering. Geht man davon aus, dass schon der normale konstruktive Dachaufbau eine höhere Schallschutzwirkung hat und selbst bei leicht gekippten Fenstern eine Abschirmung von 10 – 15 dB (A) erreicht werden, so wird deutlich, dass die Anforderungen an gesunde Wohnbedürfnisse (Wohn- und Schlafruhe) voll erfüllt sind und dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes nicht entgegenstehen.

Auf Grund der Anregungen hinsichtlich des Immissionsschutzes wird darauf hingewiesen, dass bei einer Nutzung des Dachgeschosses über dem zweiten Wohngeschoss in Form eines Spitzbodens oder Galeriegeschosses o. ä. bei der ersten südlichen Baureihe (WA4) hierfür nur Fest-

verglasungen und keine zu öffnenden Fenster in Richtung des Gewerbegebietes Hossenberg eingebaut werden sollten.

4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 (6) Nr. 7 i. V. mit § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima.

In der Abwägung der Belange sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. So ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob durch die Ziele der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Ist dieses der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anzuschließen hat. Aus diesem Grunde wurde zur Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, aus dem die ökologisch– landschaftlichen Gegebenheiten und die Bewertung des Eingriffs in Verbindung mit dem möglichen Ausgleich im Plangebiet hervorgeht. Auf dessen Ergebnisse wird im Folgenden eingegangen.

Eine Eingriffs – Ausgleichs – Bewertung ist für den Bestand nicht erforderlich, da es sich nach bestehendem Baurecht gemäß § 34 BauGB hier um bereits bebaubare Grundstücke handelt. Im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 8 BNatSchG) bzw. des Landschaftsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (§ 4 LG NW) liegt ein Eingriff vor, wenn die Gestalt oder die Nutzung von Grundflächen verändert wird und diese Veränderungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Dieses liegt in den Bereichen der bebauten Parzellen (WA 5) nicht vor.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ¹⁾ ist Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die flächendeckende Biotop– und Nutzungskartierung des Plangebiets erfolgte im Oktober 2004. Der Kartierung liegt die Biotoptypenliste für den Naturraum 5 – "Submontanes Bergland" der "Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen" von Dankwart Ludwig, der sogenannten Sporbeck–Methode – zugrunde.

Die Bestandsbewertung erfolgt über die Fläche und den Biotopwert der kartierten Biotope. Aus ihnen errechnet sich der Biotopflächenwert als Vergleichsgröße zur Planungsbewertung. Der kartierte Bestandswert für das Neubaugebiet wurde mit einem Biotopflächenwert von 52.605 Punkten ermittelt.

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen setzen sich aus Vermeidungs– und Verminderungsmaßnahmen und den Kompensationsmaßnahmen, d. h. Ausgleichs– und Ersatzmaßnahmen, zusammen.

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§ 8 BNatSchG und § 4 LG NW).

¹⁾ RMP Landschaftsarchitekten, Bonn 12/2004

Für das Vorhaben wurde der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt nach der Methode Sporbeck ermittelt. Die Differenz zwischen Bestands- und Planungswert ergibt den Wertverlust durch den geplanten Eingriff im Bereich des Neubaugebietes. Im vorliegenden Fall beträgt der Biotopflächenwert des Neubaugebietes vor dem Eingriff 52.605 Wertpunkte. Unter Berücksichtigung der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch Übernahme in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans beträgt der Biotopflächenwert des Neubaugebietes 27.855 Wertpunkte. Damit können ca. 53 % des verursachten Eingriffs innerhalb des Neubaugebietes ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 24.750 Wertpunkten (ca. 47 %), das nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden kann.

Entsprechend §1a Nr.3 Baugesetzbuch können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen. Da der Eingriff innerhalb des Planungsgebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann, sind Maßnahmen zum Ausgleich des Kompensationsdefizits von rund 24.750 Wertpunkten außerhalb des Planungsgebietes zu erbringen. Eine Detaillierung der Maßnahmen erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und dem Staatlichen Umweltamt. Die vorgeschlagene Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Hennef und steht somit für die Durchführung von Maßnahmen zur Verfügung.

Die Fläche wird nachfolgend hinsichtlich ihres Bestandes und der geplanten Kompensationsmaßnahme beschrieben und bewertet.

Externe Kompensation - Bestand	
Lage	südlich Allner See, Gem. Altenbödingen. Flur 19, Flurstück 18
Größe	36.224 m ²
Biotoptyp	EA32 Artenarme Intensiv-Fettwiese, feucht
Biotopwert	13 Wertpunkte
Bestandswert	470.912 Wertpunkte
Externe Kompensationsfläche - Planung	
angestrebter Biotoptyp	EE5 Grünlandbrache im Krautstadium, mäßig trocken bis frisch (Extensives Grünland)
angestrebter Biotopwert	17 Wertpunkte
Biotopwertsteigerung	4 Wertpunkte (= 17 – 13 Wertpunkte)
Planungswert	652.032 Wertpunkte
Kompensationswert	181.120 Wertpunkte (= 652.032 – 470.912 Wertpunkte)
erforderliche Ausgleichsfläche	ca. 6.190 m ² (= 24.750 Wertpunkte Ausgleichsbedarf / 4 Wertpunkte Wertsteigerung)
Externe Kompensationsfläche - Maßnahme	
Kompensationsmaßnahme	Auf den Wiesen zwischen der Hennefer Innenstadt und dem Allner See kann durch eine Extensivierung auf einer relativ großen Fläche eine wesentliche Verbesserung der Grünlandqualität erzielt werden. Durch den Verzicht auf eine Düngung wird auch eine Entlastung des Wasserhaushaltes und des in Hochwasserperioden unmittelbar beeinträchtigten Allner Sees erreicht. Die Kompensationsmaßnahme soll in Anlehnung an das Kulturlandschaftsprogramm NRW zur Grünlandextensivierung erfolgen.

Extensivierung	<p>Als allgemeine Maßnahmen ist auf den Einsatz von Gülle, chemisch-synthetische Stickstoff-Dünger und Pflanzenschutzmittel sowie auf Pflegeumbruch zu verzichten. Zur Wiederherstellung des natürlichen Bodenwasserhaushaltes sind ggf. vorhandene Abzugsgräben zu verschließen und Drainagen zu entfernen. Bei der Mahd sind kleinere Einzelflächen als Rückzugsbereiche für die Fauna auszusparen.</p> <p>Bei einer Weide- und Mähweidenutzung ist während der festgelegten Bewirtschaftungszeiträume eine eingeschränkte Nutzung der Flächen mit 1 - 2 GVE/ha möglich. Vor dem Zeitpunkt der eingeschränkten Bewirtschaftung kann eine mechanische Bearbeitung der Flächen erfolgen. Nach Beendigung der zeitlichen Bewirtschaftungseinschränkungen können Beweidung, Nachmahd und sonstige zulässige Pflegemaßnahmen uneingeschränkt durchgeführt werden. Die Bewirtschaftung ist in der Zeit vom 15.03 - 15.06. eingeschränkt.</p> <p>Bei einer Wiesen- und Mähweidenutzung können nach dem zulässigen Nutzungszeitpunkt Pflegemaßnahmen wie Nachbeweidung und Mahd erfolgen. Pflegemaßnahmen, die vor Vegetationsbeginn durchgeführt werden sollen, müssen bis zu einem festgelegten Zeitpunkt abgeschlossen sein. Bei einer Gefährdung von bodenbrütenden Vogelarten muss der Zeitpunkt der Bewirtschaftung hinausgeschoben werden. Der Zeitpunkt für den Bewirtschaftungsbeginn liegt nach dem 15.06.</p> <p>Bei der Wiesen- und Mähnutzung ist eine einschürige Mahd (Mahd-Termin Juni/Juli) und evtl. Nachweide oder maximal eine zweischürige Mahd zulässig: 1. Mahd-Termin Juni, 2. Mahd-Termin August/September</p>
----------------	--

Bei der externen Kompensationsmaßnahme handelt es sich um die Extensivierung von Grünland auf einer Fläche von 6.190 m². Durch die externe Kompensationsmaßnahme kann das Kompensationsdefizit des B-Planes Nr. 01.37B "Auf der Hundskehr" von 24.750 Wertpunkten vollständig ausgeglichen werden.

Die Kompensationsmaßnahme ist eingebettet in übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzungen (LSG/NSG Siegaue (Entwurf), Landschaftsplan Hennef (Sieg) und Uckerather Hochfläche (Entwurf) und Siegauenkonzept) und entfaltet über die unmittelbar betroffene Fläche positive Wirkungen auf das Ökosystem Siegaue. Da im Zuge der absehbaren planerischen Weiterentwicklung der Rahmenplanung Hennef Östlicher Stadtrand weitere Kompensationsbedarfe entstehen werden, ist auch die Durchführung der Maßnahme auf der gesamten Fläche und deren abstrakte wertmäßige Veranschlagung in weiteren Bebauungsplänen entsprechend dem Ökokonto-Modell denkbar. In diesem Falle stünde nach Abzug der Kompensationsmaßnahme für den B-Plan Nr. 01.37B „Auf der Hundskehr“ noch eine Fläche von 30.034 m² mit einem Kompensationswert von 156.370 Wertpunkten für weitere externe Kompensationsmaßnahmen anderer Bebauungspläne zur Verfügung.

Auf Grund neuer Vereinbarungen während der öffentlichen Auslegung wird zu den externen Kompensationsmaßnahmen folgendes geändert bzw. ergänzt:

Mit Datum vom 20.12.2004 haben die Stadt Hennef (Sieg) und der Rhein–Sieg–Kreis, Untere Landschaftsbehörde die Verwaltungsvereinbarung zur Einrichtung eines sogenannten "Ökokontos" getroffen. Darin wird von der im BauGB eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht, unabhängig von Eingriffen gezielte Naturschutzmaßnahmen zu realisieren, diese Aufwertungen zu

dokumentieren und in anschließenden Bauleitplanverfahren als Ausgleichsmaßnahmen einzubringen. Das durch die vorweg umgesetzten Maßnahmen erreichte Guthaben wird um den Umfang des erforderlichen Ausgleichs verringert. Als "Recheneinheit" dienen die Biotopwerte der Arbeitshilfe zu Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen (MSWKS u. MUNLV NRW 2001), im Weiteren "Ökopunkte" genannt.

Das Verfahren kommt im Bebauungsplan 01.37 (Hundskehr) zum ersten Mal zum Einsatz. Dazu wird in der Begründung und im LFB im Anschluss an die bereits dargestellten Wirkungen ausgeführt, dass zum Ausgleich der mit der plangemäßen Bebauung verursachten Beeinträchtigungen Aufwertungen im Umfang von 8.280 Werteinheiten auf der Grundlage der Arbeitshilfe zu Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen (MSWKS u. MUNLV NRW 2001) erforderlich sind. Mit diesem Umfang an Ökopunkten wird das "Ökokonto-Guthaben" der Stadt Hennef (Sieg) belastet. Das Guthaben betrug vor dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes 01.37 (Hundskehr) 75.364 Punkte und wird mit Satzungsbeschluss entsprechend 67.084 Punkte betragen. Hinsichtlich der Selbstbindung, der Sicherung und Fortschreibung des Ökokontos wird auf die o. g. Verwaltungsvereinbarung verwiesen.

Zur Darstellung des Kompensationsumfanges wurden die entsprechenden Punktwerte ermittelt. (Differenz zwischen Bestandswert = 17.800 Wertpunkte und Planungswert = 9.520 Wertpunkte beträgt ein Defizit von 8.280 Wertpunkten). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Nr. 01.37 B, das größtenteils vor dem Abschluss der o. g. Verwaltungsvereinbarung durchgeführt wurde, wurde der zugehörige Landschaftspflegerische Fachbeitrag auf der Grundlage einer anderen Bewertungsgrundlage (Froelich + Sporbeck: Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen, von Dankwart Ludwig, Januar 1991, Bochum) erstellt. Daher wurde die Tab. 4 und 5 des LFB (Bestands- und Planungsbewertung) mit den Arbeitshilfe-Biotopflächenwerten erneut durchgerechnet, um die für das Ökokonto relevante Punktzahl zu ermitteln und eine Vergleichbarkeit mit zukünftigen LFB herzustellen; der LFB selbst wurde hierfür nicht geändert.

Materiell ergibt sich keine Änderung an der Eingriffs- Konfliktbewältigung gegenüber dem Entwurf zur Offenlage.

Der LFB als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes wird um den Anhang "Änderung der Biotopbewertung" ergänzt.

Die Finanzierung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Rahmenplangebiete Hennef – Östlicher Stadtrand durch den Eigenbetrieb Stadtentwicklung der Stadt Hennef.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

5.1 Beschreibung des Planvorhabens und der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen für die Errichtung von Wohnhäusern und Garagen und Stellplätzen sowie für den Bau von Zuwegungen in Anspruch genommen. Die GRZ beträgt zwischen 0,25 und 0,4. Hinzu kommen durch Anwendung des § 19 (4) BauNVO 50 % Überschreitung der zulässigen GRZ für Nebenanlagen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,6 für Nebenanlagen.

Weiterhin sind Versiegelungen durch eine Erschließungsstraße und die öffentlichen Verkehrsflächen der Parkplätze zu berücksichtigen.

Aus dem gegenwärtigen und geplanten Zustand des Plangebietes ergeben sich die im folgenden dargestellten Nutzungen.

Flächenbilanz Bestand (Quelle LFB, Tabelle 4)

Code Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Biotopflächenwert
Gebüsche und sonstige Gehölzstrukturen			
BF32 Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit mittlerem Baumholz	13	10	130
BF33 Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit starkem Baumholz	16	90	1.440
BB1 Gebüsche, Einzelsträucher und Strauchhecken mit überwiegend standorttypischen Gehölzen	14	75	1.050
Kulturpflanzenbestände und angelegte Erholungsflächen			
HA0 Acker	6	7.915	47.490
Grünlandübergangsbereiche			
HH7 Grasfluren an Dämmen, Böschungen, Straßen- und Wegrändern	12	130	1.560
Krautfluren, Säume			
HP5 Brennesselherde	11	85	935
Verkehrswege			
HY1 Fahrstraßen, Wege, Plätze, versiegelt	0	155	0
Summen Bestandwert Neubaugebiet		8.460	52.605

Planungsbewertung (Quelle LFB Tabelle 5)

Code Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Biotopflächenwert
Bauflächen			
HN überbaubare Flächen für Gebäude, Garagen, Zufahrten etc.	0	2.990	0
HJ5 Hausgartenflächen	6	3.320	19.920
Verkehrsflächen			
HY1 versiegelte Straßenflächen der Erschließungsstraße und des Rad-Gehweges in der Verlängerung der Blankenberger Straße	0	1.245	0
HY2 Parkplätze in der Erschließungsstraße, Befestigung der Stellplätze mit Rasenfugenpflaster o.ä.	3	125	375
BF31 Verkehrsgrün in der Erschließungsstraße, Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit höchstens geringem Baumholz	12	50	600
Öffentliche Grünfläche			
HM51 Parkanlage mit Spielplatz	6	385	2.310
BF31 Baumpflanzungen in Bereich des Parkplatzes, Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit höchstens geringem Baumholz	12	25	300
BF33 Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit starkem Baumholz (Erhalt des Bestandes)	16	90	1.440
BB1 Gebüsche, Einzelsträucher und Strauchhecken mit überwiegend standorttypischen Gehölzen (Erhalt des Bestandes)	14	75	1.050
HH7 Grasfluren an Dämmen, Böschungen, Straßen- und Wegrändern, Neuanlage auf entsiegelten Flächen der Blankenberger Straße	12	155	1.860
Summen Bestandwert Neubaugebiet		8.460	27.855

Eingriffs–Ausgleichsbilanzierung

	Biotopflächenwert	Anteil
Planungswert	27.855	53%
Bestandwert	52.605	100%
Differenz	-24.750	47%

Die Differenz zwischen Bestands- und Planungswert ergibt den Wertverlust durch den geplanten Eingriff im Bereich des Neubaugebietes. Im vorliegenden Fall beträgt der Biotopflächenwert des Neubaugebietes vor dem Eingriff 52.605 Wertpunkte. Nach der Umsetzung des Vorhabens und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen beträgt der Biotopflächenwert des Neubaugebietes 27.855 Wertpunkte. Damit können ca. 53% des verursachten Eingriffs innerhalb des Neu-

baugebietes ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 24.750 Wertpunkten (ca. 47%), das nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden kann.

Die Bilanzierung des geplanten Eingriffs ergibt demnach ein Defizit (nähere Erläuterungen hierzu siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag), das durch externe Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden kann.

5.2 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Die Maßnahme umfasst den Bau von 18 Einfamilienhäusern, deren Zufahrt und eine Erschließungsstraße. Umweltrelevante Eingriffe entstehen durch die hieraus resultierenden Bodenversiegelungen. Der ermittelte Eingriff wird jedoch problemlos innerhalb des Plangebietes sowie auf externen Flächen ausgeglichen.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet dienen der ökologischen Verbesserung im Planbereich.

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen kann der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig kompensiert werden. Es verbleibt ein Defizit von ca. 47 % gegenüber dem Gesamtwert des Bestandes. Durch externe Kompensationsmaßnahmen kann dieses Defizit südlich des Allner Sees im Bereich der Siegaue ausgeglichen werden. Die Flächen dazu sind im Eigentum der Stadt Hennef. Flächen und Maßnahmen sind bis zur Offenlage, jedoch spätestens bis Satzungsbeschluss mit der Unteren Landschaftsbehörde und dem Staatlichen Umweltamt abzustimmen.

5.3 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen werden durch die Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden ausgeschlossen.

5.4 Zusammenfassung der Umweltbelange

Gem. § 244 (2) Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) wird das Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung abgeschlossen.

Nach § 2a BauGB ist für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine solche Prüfung durchzuführen ist, im Verfahren eines Bebauungsplanes ein sogenannter Umweltbericht in dessen Begründung aufzunehmen.

Nach der Anlage 1, Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" zum Artikelgesetz wird gemäß Nr. 18.7.2 der "Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlage, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird", eine UVP nur erforderlich, wenn die "zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² bis 100.000 m²" beträgt. Dies ist hier bei weitem nicht der Fall.

Nach Berechnungen auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes werden grob geschätzt ca. 3.800 m² Grundfläche als bebaubar festgesetzt. Diese liegt deutlich weit unter dem angegebenen Wert von 20.000 m².

Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus. Ein weiterer Umweltbericht wird deshalb nicht erforderlich. Dies wurde auch mit der Bezirksregierung Köln, De-

zernat 35 abgestimmt. Nach Aussage der Bezirksregierung ist eine Umweltverträglichkeitsstudie im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht erforderlich, da es sich um einen teilweise bereits bebauten Siedlungssplitter entlang der Blankenberger Strasse handelt.

Auch wenn damit von einem förmlichen Umweltbericht bzw. einer UVP abgesehen wird, werden die Umwelt-relevanten Kriterien in diesem Bebauungsplanverfahren umfassend überprüft.

6. Quantitative Auswirkung des Bebauungsplanes

Flächenbilanz

Fläche	qm	ha (gerundet)	Anteil
Bruttobauland	21.279	2,13	100,0 %
— davon öffentliche Verkehrsfläche	3.623	0,36	17,0 %
— davon öffentliche Grünfläche	550	0,06	2,6 %
— davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft	340	0,03	1,6 %
Nettobauland (WA)	16.766	1,68	78,8 %
— davon Nettobauland Bestand	10.455	1,05	49,1 %
— davon Nettobauland neu	6.311	0,63	29,7 %

Insgesamt werden 18 Einfamilienhäuser geplant, bei einer Belegung von durchschnittlich rechnerisch 2,7 EW/WE ergibt sich eine Anzahl der Bewohner von ca. 50 Einwohnern.

7. Kosten und Finanzierung

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des Bebauungsplanes beziehen sich

- auf die Neugestaltung der Blankenberger Straße mit Bau einer Wendeanlage
- den Bau eines kurzen Anlieger-Straßenstiches mit Wendehammer
- den Bau der Grünfläche mit Spielbereich.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Maßnahme Hennef – Östlicher Stadtrand durch den *Wirtschaftsplan* des Eigenbetriebes Stadtentwicklung Hennef.

Meckenheim, den 16. Dezember 2004

Meckenheim, den 24. März 2004

Naumann/Wü/S-285B_050322_Begründung_aktuell

SGP

Architekten + Stadtplaner

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO

- 1.2.1 Die Firsthöhe wird auf maximal 8,50 m festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) und darf nicht überschritten werden.

Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

- 1.2.2 Die maximale Firsthöhe darf ausnahmsweise um bis zu 0,50 m durch den besonderen Dachaufbau bei Passivhäusern oder Solarenergieanlagen überschritten werden.

- 1.2.3 Die Sockelhöhe FOK EG darf bis zu 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 1.3.1 In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude auf der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

- 1.3.2 Garagen / Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie nur in den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.

- 1.3.3 Nur im Bereich der Zufahrten zu den Garagen / Carports und Stellplätzen sind im Vorgartenbereich auch außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise ist pro Grundstück ein weiterer Stellplatz außerhalb der festgesetzten Flächen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie zulässig; dabei ist im WA 1 bis 4 die maximale Zufahrtsbreite von Garagen, Carports und Stellplätzen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie pro Grundstück auf 6 m begrenzt.

- 1.3.3 Nebenanlagen gem. § 14 (1) sind bei über 15,0 m³ überbautem Raum gem. § 23 (5) BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 1.3.4 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

1.4 Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- 1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude max. zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig.

1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Für die in der Planzeichnung dargestellten Ausgleichsflächen sind nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrages folgende Festsetzungen getroffen:

- 1.5.1 Der entsiegelte Bereich der Blankenberger Straße wird als Ausgleichsfläche mit einer krautreichen Saatgutmischung angesät (Ansaatmischung siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Kap. 4.4).

1.6 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

- 1.6.1 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Böschungsbewuchs an der Nordseite des geplanten Kinderspielplatzes dauerhaft zu erhalten. Ebenso ist der Baumbestand an der Nordseite der Blankenberger Straße, dauerhaft zu erhalten.

- 1.6.2 Die im Plan eingetragenen Baumstandorte sind mit Bäumen der Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef zu bepflanzen (die Artenliste ist den Textlichen Festsetzungen als Anhang beigefügt). Als Pflanzqualität sind Hochstämme 4 x verpflanzt mit 20 cm Stammumfang zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Baumscheibe in der im Plan dargestellten Größe herzustellen und gegen Überfahung zu sichern.

- 1.6.3 Auf der im Plan gekennzeichneten Grünfläche wird ein Kinderspielplatz angelegt. Die Flächen außerhalb der Wege- und Sandspielflächen sind mit Rasen, Strauch- und Baumpflanzungen (mind. 30 %) anzulegen. Im Bereich der Stellplätze sind zwei Bäume an den im Plan gekennzeichneten Stellen zu pflanzen. Bei der Bepflanzung sind die Arten der Auswahlliste von Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef zu verwenden.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen) § 9 (1) Nr. 26 BauGB

- 1.7.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) auf den privaten Grundstücken zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften §9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

2.1 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur max. 1,00 m hohe Hecken zulässig. (Arten wählbar aus der Rubrik 2. „Sträucher“ oder „Schnitthecken“ der Anlage „Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen“).

2.2 Stützmauern

Private Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Sie sind zu begrünen.

2.3 Dächer

Es sind nur Satteldächer zulässig. Die beiden Hälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachform und –Neigung aufweisen. Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 45° sowie bekieste oder begrünte Flachdächer zulässig.

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL–Farbtonkarte entsprechen:

Schwarzttöne:	9004, 9005, 9011, 9017
Grautöne:	7043, 7026, 7016, 7021, 7024
Brauntöne (dunkelbraun und braunrot):	8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun).

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL–Farbtonkarte zugeordnete werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Solarkollektoren und sonstige Anlage zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 4,00 m aufweisen und in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortsgängen muss mindestens 1,00 m betragen. Bei Ortsgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

2.4 Freiflächen

- 2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind – abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt– oder Stellplatzfläche – gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken der Anpflanzungen einzufrieden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen inner-

halb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen.

- 2.4.2 Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.
- 2.4.3 Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. breittufiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Belange verwendet werden müssen.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSchG).

3.2 Energieversorgung

Das ausgewiesene Baugebiet wird mit Gas sowie hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

3.3 Freianlagen

Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

3.4 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.

3.5 Vegetationsschutz

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

3.6 Niederschlagswasser

~~Sollte die Realisierung von Sickerschächten beabsichtigt werden, so ist hierfür bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.~~

Der Hinweis Punkt 3.6 Niederschlagswasser wird auf Grund der Anregung des Rhein-Sieg-Kreises ersatzlos gestrichen.

3.7 Fluglärm

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn sind Belästigungen durch Fluglärm möglich, deren negative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden können (hier: Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen).

3.8 Kampfmittel

Bei Auffinden von Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu verständigen.

Meckenheim, den 16.12.2004
Meckenheim, den 24. März 2004

Naumann/Wü/S-285 b_050322_Begründung_aktuell

SGP
Architekten + Stadtplaner