

STADT HENNEF (SIEG) /ASBACH

Bebauungsplan Nr. 08.4

- Priesterbergweg/ Grenzweg -

Begründung Teil 1

Entwurf gem. §3(2) und §4(2) BauGB

Stand: 21. Februar 2008

STADT HENNEF
- Amt für Stadtplanung und
- entwicklung

Inhalt	Seite
A. Begründung	
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Regionalplan	4
2.3 Flächennutzungsplan	4
2.4 Landschaftsschutzgebiete	5
2.5 Vorhandene Flächennutzung	5
2.6 Städtebauliche Situation	5
3. Städtebauliches Konzept	6
3.1 Verkehrserschließung	6
3.2 Bebauung	6
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	6
3.2.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
3.2.4 Höhenfestsetzung	7
3.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
3.3 Ver- und Entsorgung	8
3.4. Denkmäler	8
3.5 Altlasten	8
3.6 Kampfmittel	8
3.7 Bodendenkmale	9
4. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht	9
4.1 Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans	10
5. Kosten und Finanzierung	10
6. Verfahren	11

1. Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die erstmalige Herstellung der Straßen Priesterbergweg und Grenzweg (NRW) in den Jahren 2007/2008 im beitragsrechtlichen Sinne gem. § 123 ff. BauGB, und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung des Flurstücks 1/3 in der Gemeinde Buchholz (Rheinland – Pfalz), da dieses Grundstück keine Baulücke im Sinne des § 34 BauGB darstellt. Die östlich angrenzenden, mit Wohnhäusern und Nebenanlagen bereits bebauten Parzellen sollen zur Festlegung der Tiefenbegrenzung von 35 m Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Die Festsetzung der Nutzung erfolgt über einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB.

Auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet, da bis auf das Flurstück 1/3 alle Parzellen bebaut sind. Die Bebauung dieses Flurstücks kann gem. § 34 BauGB geregelt werden.

Derzeit besteht für die Grundstücke auf rheinlandpfälzischer Seite eine Ergänzungssatzung gem. §34(4) Nr.3 BauGB. Diese wird im Parallelverfahren aufgehoben.

Durch die öffentlich –rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Hennef (Sieg) und der Ortsgemeinde Buchholz über die Erschließung der Grundstücke im Bereich der Straßen „Grenzweg“ und „Priesterbergweg“ vom September 2007 wurde der Stadt Hennef gem. § 1 Abs. 2 der Vereinbarung die Planungshoheit für die Grundstücke auf dem Gebiet der Ortsgemeinde übertragen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz der Stadt Hennef (Sieg) vom 21.11.2007.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I.S 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl.I.S 3316) durchgeführt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Straße „Grenzweg“, die östlich und den „Priesterbergweg“, der nördlich an die Landesgrenze des Landes Rheinland-Pfalz grenzt. Die Landesgrenze ist gleichzeitig die Gemeindegrenze der Ortsgemeinde Buchholz (Verbandsgemeinde Asbach).

Das Plangebiet umfasst auf rheinlandpfälzischer Seite, auf dem Gebiet der Ortsgemeinde Buchholz, die Gemarkung Krautscheid, Flur 17, die Flurstücke 1/3, 3, 4, 8, 10, 11 und 12, auf nordrheinwestfälischer Seite, die Gemarkung Wellesberg, Flur 6, die Flurstücke 34 und 56 und hat eine Größe von ca. 7.200 m².

Die Flurstücke auf rheinlandpfälzischer Seite sind bis auf das Flurstück 1/3 bereits bebaut.

Auf nordrheinwestfälischer Seite befindet sich lediglich die Straßenparzelle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

2.2 Regionalplan

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

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

Auf der Ebene des gültigen Regionalplans, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg, Stand 12/2006, ist das Plangebiet als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

Der Regionale Raumordnungsplan Westerwald-Mittelrhein sieht zu diesem Gebiet keine Ausweisungen vor. Lediglich in einiger Entfernung ist eine Vorrangfläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des ROP stehen den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt Fläche für die Landwirtschaft dar und der Bereich des Bebauungsplans Nr.08.4 liegt innerhalb einer Abgrenzungssatzung gem. § 34 (4) Nr.3 BauGB. Die Satzung ist rechtskräftig seit dem 21.02.1991. Die letzte Änderung erfolgte am 27.09.2002.

Die Satzung wurde aufgrund fehlender Wohnbauflächen und zur Klärung der planungs – und erschließungsbeitragsrechtlicher Erfordernisse aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans auf rheinlandpfälzischer Seite stellt Wohnbaufläche dar.

Sowohl die Grundstücke auf nordrhein-westfälischer Seite als auch die Grundstücke auf rheinland-pfälzischer Seite, liegen innerhalb des Geltungsbereichs einer Satzung gem. §34 (4) Nr.3 BauGB.

Der Bebauungsplan überdeckt auf beiden Landesseiten Teilbereiche der Satzung.

Parallel zur Rechtskraft des Bebauungsplans muss die Satzung der Verbandsgemeinde Asbach (Rheinland -Pfalz) aufgehoben werden, da der Geltungsbereich durch den Bebauungsplan verkleinert wird. Auf nordrhein-westfälischer Seite sind die Inhalte deckungsgleich. Somit muss der Geltungsbereich der Satzung nicht geändert werden.

2.4 Landschaftsschutzgebiete

Im Plangebiet selbst liegen keine nach Landesgesetz 1 (Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW)¹⁾ oder Wassergesetz² (Landeswassergesetz (LWG))² geschützten Objekte.
Landschaftsschutzgebiete schließen am Ortsrand von Eulenberg an.

Bei dem zur Bebauung anstehenden Grundstück handelt es sich um eine Grünlandfläche, deren Bedeutung für den Arten- und Biotopenschutz, aufgrund der Lage, direkt an der vorhandenen Bebauung relativ gering ist. Schutzgebiete, Altgehölze, Gewässer und überdurchschnittliche Bodenfunktion werden nicht erwartet. Die erstmalige Herstellung der Straßen stellt keine zusätzliche Versiegelung dar, da es sich um eine erstmalige Erschließung im beitragsrechtlichen Sinne handelt. Die Straßfläche ist bereits heute vorhanden und versiegelt.

Um die Auswirkungen zu reduzieren, sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets vorgesehen, die aus der Versiegelung von Flächen resultiert.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind somit nicht zu erwarten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet liegt sowohl auf nordrheinwestfälischer, als auch auf rheinlandpfälzischer Seite. Die Straßen „Grenzweg“ und „Priesterbergweg“ grenzen an die Landesgrenze des Bundeslandes Rheinland-Pfalz. Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes liegen auf rheinlandpfälzischer Seite, auf dem Gebiet der Gemeinde Buchholz, Verbandsgemeinde Asbach.

Die vorhandene Flächennutzung ist geprägt durch die in großen Teilen vorhandene Wohnbebauung. Entstanden sind hier Einfamilienhäuser als Einzelhäuser mit sehr großen Gartengrundstücken.

Die zum Plangebiet gehörenden Grundstücke, sind bis auf das Grundstück mit der Flurstücknr. 1/3 bebaut. Der überwiegende Teil des Plangebiets umfasst Haus – und Ziergärten mit einem hohen Anteil nicht heimischer Gehölze.

2.6 Städtebauliche Situation

Städtebaulich wird mit dem Plangebiet die Ortslage der Gemeinde Buchholz abgerundet. Die exponierte Lage des zu bebauenden Grundstücks bringt gleichzeitig auch eine visuelle Empfindlichkeit im Übergang zur Landschaft mit sich. Die Festsetzung der Ausgleichsfläche an der nördlichen Grundstücksfläche dient der Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft.

¹⁾ Landchaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568 /SGV NRW 7911) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2007 (GV.NRW. S. 226)

²⁾ Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV.NRW. S. 708)

Durch die erstmalige Herstellung der Straßen „Grenzweg“ und Priesterbergweg“ werden Teile der Orte Eulenberg und Priestersberg aufgewertet.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird ausgehend vom Priesterbergweg über die innerörtliche Straße „Grenzweg“ erschlossen. Die Erschließungsstraße gehört zu Nordrhein-Westfalen. Die Erschließung des Plangebietes wird aufbauend auf der vorhandenen Erschließung erstmalig im Sinne der §§ 123, 125 BauGB hergestellt. Das noch zu bebauende Grundstück wird nach Fertigstellung der Straße über den Grenzweg erschlossen. Die Erschließungsstrassen gehören zum Land Nordrhein-Westfalen und befinden sich im Eigentum der Stadt Hennef.

Zur erstmaligen Herstellung des Grenzweg und der Priesterbergweg wurde die Straßenraumgestaltung (Vorentwurf – Straßenplanung) erarbeitet.

3.2 Bebauung

Das Plangebiet ist durch die vorhandene 1-2 geschossige Wohnbebauung geprägt. Es handelt sich freistehende Wohngebäude. Die Bebauung des Flurstücks 1/3 wird entsprechend der Umgebungsbebauung festgesetzt.

Für die bestehenden Gebäude gilt Bestandsschutz. Bei Neubau und/oder baulichen Veränderungen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der baulichen Nutzung erfolgt im Plangebiet die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, wobei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden ebenfalls nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. Das Plangebiet liegt am Ortsrand. Die Umgebungsbebauung ist durch 1-2 geschossige Gebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen, gekennzeichnet. Die o.g. Anlagen werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in die vorgegebene Struktur des Gebietes einfügen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Einzelhäuser festgesetzt, da dieser Bereich wie auch die unmittelbare Umgebung durch Einzelhäuser geprägt wird. Die Festsetzung unterschiedlicher Gebäudetypen würde der Struktur des Gebietes widersprechen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, sowie durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe festgesetzt.

Entsprechende der Umgebungsbebauung wird so sichergestellt, dass die derzeit vorhandenen Gebäudehöhen nicht überschritten werden und die Homogenität des Gebietes erhalten bleibt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Dieser Wert wurde aus der rechtskräftigen Satzung gem. § 34 (4) Nr.3 BaUGB übernommen. Bedingt durch die Größe der Grundstücke ist eine Redzierung der gem. § 19 BauNVO NW notwendig, um die Bebauung des Flurstücks 1/3 an die Umgebungsbebauung anzupassen. Bei einer Festsetzung der GRZ von 0,4 wäre die Maßstäblichkeit nicht mehr gegeben.

3.2.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung des Plangebietes durch eine ortstypische und unerwünschte Verdichtung (z. B. Mehrfamilienhäuser) wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude beschränkt.

3.2.4 Höhenfestsetzungen

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

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

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

3.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes und der darin eingebetteten Siedlungsbereiche entsprechen. Zur Integration der Dachformen in das Landschaftsbild sind Satteldächer mit 20° bis 30° Dachneigung festgesetzt.

Die Festsetzung der Dachneigung wurde aus der rechtskräftigen Ergänzungssatzung der Verbandsgemeinde Asbach übernommen.

Abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze sind die Freiflächen gärtnerisch anzulegen um die Versiegelung der Grundstücke zu reduzieren.

(Liste mit empfehlenswerten einheimischen Bäumen und Sträuchern ist als Anlage zu den textlichen Festsetzungen beigefügt).

Einfriedungen von Hausgärten sind in Form von lebenden Hecken vorzunehmen. Sie erhöhen die ökologische Vielfalt und fügen sich positiv in das Landschaftsbild ein.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes Strom, Gas und Fernsprechnetzz ist über die bestehenden Leitungsstrassen sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung wird über den geplanten Abwasserkanal erfolgen. Die Kanalabnahme ist für Anfang 2008 vorgesehen. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das örtliche Leitungsnetz.

Der Priesterbergweg und der Grenzweg sind mit einer Niederdruckgasleitung verrohrt.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung des Gebietes ist sichergestellt.

Zur Versorgung des geplanten Neubaus ist ein Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom erforderlich.

Die Löschwasserversorgung für das geplante Gebiet ist gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 m eine Entnahme von 96 m³/h bei einem Restfließdruck von 1,5 bar gegeben.

3.4 Denkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler.

3.5 Altlasten

Ein allgemeiner Altlastenverdacht liegt nicht vor.

3.6 Kampfmittel

Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Umfeld sind jedoch Hinweise auf das Vorhandensein Kampfmittel vorhanden. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle eines Kampfmittelfundes aufgenommen.

Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaarbeiten oder vergleichbare Arbeiten)

durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland, Außenstelle Köln abzustimmen.

3.7 Bodendenkmale

Für den Planbereich des Bebauungsplanes 08_4 können laut Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Koblenz, keine konkreten Aussagen darüber getroffen werden, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalsschutzes kommen kann. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wie im Falle eines archäologischen Bodenfundes vorzugehen ist.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Mit dem in Kraft treten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau¹ (EAG Bau) unterliegt die Aufstellung von Bauleitplänen, mit Ausnahme der Bestand während der Pläne, einer Umweltprüfung. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt. Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes beschränken sich auf einen dem Projekt angemessenen Umfang.

Um Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen und bei der Vorhabengenehmigung zu vermeiden, ist gemäß §2 (4) Satz 5 Baugesetzbuch² (BauGB) und §17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung³ (UVPG) die Umweltprüfung, wenn sie bereits auf einer Planungsebene durchgeführt worden ist, auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu beschränken.

Für den Bebauungsplan Nr. 08_4 Priesterbergweg/Grenzweg wurde eine Umweltprüfung nach §2 (4) Baugesetzbuch durchgeführt.

Der heutige Umweltzustand wurde untersucht und die Umweltauswirkungen der Planung schutzbezogen dargestellt und bewertet.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Planvorhaben wurden nach dem Biotopwertverfahren der „Arbeitshilfe des Landes NRW „Bedeutung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ sowie der Numerischen Bewertung von Biotopen für die Eingriffsregelung in NRW (Stand 31.10.2006) durchgeführt. Zur Eingriffsbilanzierung wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf hinsichtlich seiner maximal möglichen Nutzung ausgewertet. Die Bilanz ergab ein Kompensationsdefizit von 379 Punkten.

Durch die vorgesehene flächenhafte Anpflanzung von Gehdizen im Bereich des Grundstücks 1/3 kann der Eingriff fast ausgeglichen werden.

Zum Ausgleich sind 6 Laubbäume oder Obstbaum-Hochstämme mit einem Mindestumfang von 12 cm zu pflanzen; außerdem ist je 3m² ein standortgerechter Strauch mit einer Mindestpflanzhöhe von 100 cm zu pflanzen. Damit ergibt sich bei einer geforderten Fläche von 300 m² die Pflanzung von insgesamt 100 heimischen und standortgerechten Sträuchern, die an der nördlichen Grundstücksgrenze bzw. als Abpflanzung zum Feldweg (westliche Grenze) gesetzt werden müssen.

Diese Anpflanzung dient der Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft.

Das noch verbleibende Defizit von 379 Punkten ist vernachlässigbar (ca. 3,5 % des gesamten Einzelflächenwertes).

Bei dem zur Bebauung anstehenden Grundstück handelt es sich um eine Grünlandfläche, deren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufgrund der Lage direkt an der vorhandenen Bebauung relativ gering ist. Schutzgebiete, Altkölze, Gewässer und überdurchschnittliche Bodenfunktion werden nicht tangiert. Das Landschaftsbild ist durch Vorbelastung geprägt, weist aber aufgrund der Kuppen- und der Ortsrandlage Empfindlichkeiten gegenüber höherer Bebauung auf.

Um die Auswirkungen zu reduzieren, sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets vorgesehen, die aus der Versiegelung der Fläche resultiert. Das Plangebiet grenzt im Norden an den Außenbereich; auf das Flurstück 1/3 wird eine private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Dieses Pflanzgebot dient der Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei der Realisierung der beabsichtigten Siedlungsentwicklung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 08.4 unter Berücksichtigung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Schutzgüter verbleiben.

4.1 Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans

Flächenbilanz Bestand

Biotoptypen	Fläche m²	Fläche %
Bruttobauland		100%
- davon öffentliche Verkehrsfläche	1.774	24,79
- davon Grünfläche	4.522	63,19
- vorhandene Gebäude (WA)	860	12,2
Gesamt	7.156	

Auf der mit WA festgesetzten Fläche ist ein zusätzliches Wohngebäude auf dem Flurstück 1/3 geplant.

5. Kosten und Finanzierung

- Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des Bebauungsplanes beziehen sich
- auf die Neugestaltung der Verkehrsflächen.

Nach der derzeitigen Haushaltsplanung plant die Stadt Hennef in den Jahren 2007/2008 die erstmalige Herstellung der Gemeindestraßen „Grenzweg“ und „Priesterbergweg“.

Die Straßen werden derzeit nicht von den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans erfasst.

Gem. § 125 BauGB ist für die Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des §127 Abs.2 BauGB (Erhebung des Erschließungsbeitrags) ein Bebauungsplan

notwendig. Die Herstellung der Erschließungsanlage ist auch planungsrechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nutzung des Flurstücks 1/3.

Für die Realisierung der Maßnahme wird die Stadt Hennef gem. §133Abs. 3 BauGB Voraussetzungen erheben.
Der kommunale Anteil von 10 v.H. des beitragsfähigen Aufwandes wird nach dem Verhältnis der erschlossenen und zu veranschlagenden Grundstücksflächen zwischen der Stadt Hennef und der Ortsgemeinde Buchholz geteilt.

6. Verfahren

Das Planverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gem. §30 Abs.3 BauGB durchgeführt. Parallel zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans muss die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der Verbandsgemeinde Asbach aufgeben werden.

Hennef (Sieg), den 21. Februar 2008

Amr für Stadtplanung und – entwicklung

Anlagen:

- Entwurf gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB

- ii Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien - Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.6.2004 (BGBl I S 1359, Nr. 31) verkündet 30.6.2004
- iii Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.092004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- iv Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I 1990, S. 205), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

/