

ARCHITEKT



DIPL. - ING.
HELMUT HAGEN

ARCHITEKT, DIPL. - ING. * HELMUT HAGEN
MERTENER - STRASSE 42 * 53809 RUPPICHTERÖTH-FUSSHOLLEN

TEL.: 02247 / 300 369 und 300 399

Fax: 300 339

Rathaus Stadt Hennef
- Planungsamt -
z.Hilf. Herrn Schöler
Frankfurter Str. 97
53773 Hennef

0434 doc

08.05.2001

Errichtung von 12 Doppelhaushälften (Plan-Häuser 1 bis 12) und von 1 freistehenden Wohnhaus (Plan-Haus 13) als 1-Fam.-Whs.
+ Garage/Carport/Pkw.-Estp.

Zum Weingarten / Rathausweg / Siegburger Straße in 53773 Hennef
Gemarkung: Allner / Flur 1 / Flurstk. 61

Bauherr: Clemens Wirtz Immobilien, Siegallee 22 in 53773 Hennef

Betr.: 23. Änderung des Flächennutzungsplanes Hennef-Allner
(Altes Rathaus)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 2.20 Hennef-Allner

HIER: Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das geplante (kleine) Baugebiet liegt in Hennef-Allner auf dem Areal: „*Altes Rathaus*“.

Die nähere Umgebung des Planbereiches wird überwiegend durch Wohnbaunutzung, wie im Planbereich gleichfalls projektiert, bestimmt

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.000,00 qm.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Wohnbauprojektes (Einfamilienhausbau) geschaffen werden.

ARCHITEKT



DIPL. - ING.
HELMUT HAGEN

ARCHITEKT, DIPL. - ING. * HELMUT HAGEN
MERTENER - STRASSE 42 * 53809 RUPPICHTEROTH-FUSSHOLLEN

TEL.: 02247 / 300 369 und 300 399 Fax: 300 339

- 2 -

Die Planung umfaßt 13 Wohneinheiten, davon 12 als DHH.
Der Wohnungsneubau dieses B'Planes richtet sich an mittlere Einkommensschichten.

Das neue Baugebiet dient der Arrondierung der bisher in diesem Bereich realisierten Bau- und Neubau-Vorhaben.

Alle hierfür notwendigen Bereiche der Erschließung (Straßen, Wege, Kanäle, Versorgungsleitungen, etc.) **sind bereits vorhanden bzw. in der Örtlichkeit bereits gegeben.**

Das neue Baugebiet gliedert sich in zwei offene Baureihen, parallel zu den Straßen: „*Zum Weingarten*“ und „*Siegburger Straße*“.

3. Träger der Maßnahme

Träger der Maßnahme ist die Firma Clemens Wirtz Immobilien, vertreten durch Herrn Dipl.-Kfm. Clemens Wirtz, Siegallee 22 in 53773 Hennef

Als Träger verpflichtet sich Herr Clemens Wirtz:

- a) Das beantragte Vorhaben incl. der zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen (sh. Planung Büro Rietmann) innerhalb einer Frist von 3 Jahren durchzuführen.
- b) Die Planungskosten zu tragen.
- c) Die Realisierung umzusetzen, wie in den Anlagen zum Antrag (Lageplan/Schnitte M. 1:200 incl. Grünplanung Büro Rietmann) dargestellt.

Dies bedeutet konkret:

- Es erfolgt eine Wohnbebauung mit 13 Wohngebäuden als 1-Fam.-Whs. mit:

- 6 DHH. an der Straße „Zum Weingarten“
- 6 DHH. an der „Siegburger Straße“
- 1 freistendes Whs. an der „Siegburger Straße“

wie im Lageplan + Schnitte vom 08.05.2001 (sh. Anlage) dargestellt.

- Es erfolgt eine der Baumaßnahme zugehörige Ausgleichsbepfan-

- 3 -

Bankverbindungen :

Sparkasse Hennef	*	Konto-Nr.: 228 957	*	BLZ: 386 513 90
Dresdner Bank	*	Konto-Nr.: 264 170 700	*	BLZ: 370 800 40

ARCHITEKT



DIPL. - ING.
HELMUT HAGEN

ARCHITEKT, DIPL. - ING. * HELMUT HAGEN
MERTENER - STRASSE 42 * 53809 RUPPICHTEROTH-FUSSHOLLEN

TEL.: 02247 / 300 369 und 300 399 Fax: 300 339

- 3 -

zung, wie in der Planung des Büros Rietmann dargestellt.

- d) Einen entsprechenden Durchführungsvertrag mit der Stadt Hennef abzuschließen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Hennef ist das Gebiet als Sondergebiet (Rathaus) dargestellt.

5. Entwicklung aus dem derzeitigen Planungsrecht

Der derzeit rechtsverbindliche B´Plan der Stadt Hennef weist das Gebiet als Sondergebiet (Rathaus) aus.

Mit dem Verkauf des Gebietes an den Träger der Maßnahme hat die Stadt Hennef die Wandlung des Gebietes in ein Wohngebiet präjudiziert.

6. Zielsetzung

Ziel ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung zukünftigen Wohnbedarfs (sh. Erweiterung Hennef-Ost / Hossenberg) im Stadtgebiet der Stadt Hennef.

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen B´Planes beabsichtigt die Firma Clemens Wirtz Immobilien, als Vorhabenträger, mit der Baumaßnahme zu beginnen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich des vorhabenbezogenen B´Planes wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung ausgewiesen; das Baugebiet dient ausschließlich dem Wohnen.

- 4 -

Bankverbindungen :

Sparkasse Hennef	*	Konto-Nr.: 228 957	*	BLZ : 386 513 90
Dresdner Bank	*	Konto-Nr.: 264 170 700	*	BLZ : 370 800 40

ARCHITEKT



DIPL. - ING.
HELMUT HAGEN

ARCHITEKT, DIPL. - ING. * HELMUT HAGEN
MERTENER - STRASSE 42 * 53809 RUPPICHTEROTH-FUSSHOLLEN

TEL.: 02247 / 300 369 und 300 399 Fax: 300 339

- 4 -

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den §§ 16,17,19 und 20 Baunutzungsverordnung; in den WR-Bereichen ist eine GRZ von 0,4 zulässig; folglich ist die GRZ mit 0,4 sowie die GFZ mit 0,8 projektiert.

Eine entsprechende Aufstellung des Maßes der baulichen Nutzung (Einzelgrundstücke / Gesamtgrundstück) ist als Anlage beigefügt.

7.3 Geschossigkeit, Dachneigungen, Dachformen, Höhenentwicklung

Die Wohngebäude entlang der Straße zum Weingarten (Plan-Häuser 1-6) sind mit einem Vollgeschoß + ausgebautem Dachgeschöß (als Nicht-Voll-Geschoß) projektiert.

Die Wohnhaus-Dächer (Satteldächer) erhalten eine Dachneigung von 45°; die Carport-Dächer (Satteldächer) erhalten eine Dachneigung von 22°; die Garage von Plan-Haus 6 erhält ein Flachdach.

Die Drenpelhöhe der Wohnhäuser beträgt 0,75 m

Die Wohngebäude entlang der Siegburger Straße (Plan-Häuser 7-13) sind mit zwei Vollgeschossen + ausgebautem Dachgeschöß (als Nicht-Voll-Geschoß) projektiert.

Die Wohnhaus-Dächer (Satteldächer) erhalten eine Dachneigung von 45°; die Carport-Dächer (Satteldächer) erhalten eine Dachneigung von 22°; die Garage von Plan-Haus 7 (Satteldach) erhält eine Dachneigung von 22°.

Die Drenpelhöhe der Wohnhäuser beträgt 0,00 m

Die jeweils zugehörigen Höhen (Geländehöhen + EFH. + OW. + Firsthöhen) **sind in den Schnitten A-A + B-B + C-C** ausgewiesen.

Alle Höhenentwicklungen orientieren sich an der umliegenden Bebauung.

7.4 Bauweise bebaubarer Grundstücksflächen

In den WR-Bereichen sind die bebaubaren Flächen und die Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 Baunutzungsverordnung als offene Bauweise ausgewiesen.

*Formulierung
2!*

- 5 -

Bankverbindungen :

Sparkasse Hennef
Dresdner Bank

*
*

Konto-Nr.: 228 957
Konto-Nr.: 264 170 700

*
*

BLZ : 386 513 90
BLZ : 370 800 40

ARCHITEKT



DIPL. - ING.
HELMUT HAGEN

ARCHITEKT, DIPL. - ING. * HELMUT HAGEN
MERTENER - STRASSE 42 * 53809 RUPPICHTEROTH-FUSSHOLLEN

TEL.: 02247 / 300 369 und 300 399 Fax: 300 339

- 5 -

8. Erschließung und Abwasserbeseitigung

Die Erschließung der Hauseinheiten 1-13 erfolgt über die **vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen**: Zum Weingarten / Rathausweg / Siegburger Straße.

Zusätzlich tritt Herr Wirtz (Grundstückseigentümer) der Stadt Hennef entlang der Straße „Zum Weingarten“ einen 1,50 m breiten Grundstücks-Streifen (dunkelgraue Fläche gem. Lageplan) ab.

Zusätzlich tritt Herr Wirtz (Grundstückseigentümer) der Stadt Hennef am Ende der Straße „Rathausweg“ eine ca. 10,00 qm große Grundstücks-Fläche (dunkelgraue Fläche gem. Lageplan) ab.

Die Entsorgung SW. und RW. ist über die Straßenkanäle Zum Weingarten / Siegburger Straße gegeben (Bestand: Misch-System) bzw. gesichert; Gleiches gilt für die Hausanschlüsse der Energieversorgungsträger.

Hinweis: Eine Versickerung von Oberflächenwässern auf dem beplanten Areal des B´Planes ist nicht möglich, da hier durchgehend bindige Böden anstehen.

Hinweis: Eine auf dem beplanten Areal des B´Planes verlaufende Abwasser-Kanal-Leitung (Süd-Ost-Ecke des Grundstücks) wird über ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert und dauerhaft revisionsfähig gehalten; dieser Bereich wird von Bebauung freigehalten.

Hinweis: Eine auf dem beplanten Areal des B´Planes verlaufende Strom-Leitung des RWE (Süd-West-Ecke des Grundstücks) wird über ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert und dauerhaft revisionsfähig gehalten; dieser Bereich wird von Bebauung freigehalten.

9. Private Garten- und Vorgartenflächen / Private Erschließung bzw. Grünflächen und Anpflanzungsmaßnahmen

Bei sämtlichen zur Bebauung gehörigen Freiflächen wird ein hohes Maß an Vegetationsflächen projektiert (sh. Planung Büro Rietmann) sowie die befestigten Flächen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert; zusätzlich werden diese befestigten Flächen wasserdurchlässig ausgebildet.

- 6 -

Bankverbindungen :

Sparkasse Hennef	*	Konto-Nr.: 228 957	*	BLZ : 386 513 90
Dresdner Bank	*	Konto-Nr.: 264 170 700	*	BLZ : 370 800 40

ARCHITEKT



DIPL. - ING.
HELMUT HAGEN

ARCHITEKT, DIPL. - ING. * HELMUT HAGEN
MERTENER - STRASSE 42 * 53809 RUPPICHTEROTH-FUSSHOLLEN

TEL.: 02247 / 300 369 und 300 399 Fax: 300 339

- 6 -

Hinweis: Insgesamt erfolgt hier eine Grün- und Ausgleichsplanung durch das Planungs-Büro Riedmann, welche gleichfalls Gegenstand des vorhabenbezogenen B'Planes ist.

9.1 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Pkw.-Stellplätze der Hauseinheiten (2 Stk. je Hauseinheit) werden mittels Parkplätzen im Freien und / oder Carports und / oder Garagen **auf den jeweiligen Haus-Grundstücken ausgewiesen.**

10. Altlasten - Bodenbelastung

Belastungen des B'Plan-Bereiches sind z.Zt. weder bekannt noch (sh. vorherige Nutzung) zu erwarten.

11. Umweltverträglichkeit

Sh. Arbeits und Planungs-Ergebnisse des Büros Rietmann.

12. Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Vergleichende Bilanzierung der Ökopunktwerte für Ist- u. Planungs-Zustand: sh. Arbeits und Planungs-Ergebnisse des Büros Rietmann.

Aufgestellt, Fußhollen, den 08.05.2001, im Namen und Auftrag von Herrn Clemens Wirtz (Bauherr und Träger)

Architekt Dipl.-Ing.
H. Hagen

Anlage: Lageplan M. 1:200
Schnitte M. 1:200
Ermittlung GRZ / GFZ



Bankverbindungen :

Sparkasse Hennef
Dresdner Bank

* Konto-Nr.: 228 957
* Konto-Nr.: 264 170 700

* BLZ : 386 513 90
* BLZ : 370 800 40

Bauvorhaben :
 Siegburgerstrasse
 53773 Hennef-Allner
 13 EFH als DHH
 Bauherr: Clemens Wirtz

07.05.2001

Berechnungsblatt
 zur Ermittlung der
 GRZ und GFZ

Nr.	Grundstück	Haus	Nebengeb.	Haus+Nebengeb.	GRZ 1	GRZ 2	GFZ 1	GFZ 2
1	291,35 m ²	84,57 m ²	18,15 m ²	102,72 m ²	0,29	0,35	0,29	0,35
2	294,47 m ²	84,57 m ²	18,28 m ²	102,85 m ²	0,29	0,35	0,29	0,35
3	335,11 m ²	84,57 m ²	18,28 m ²	102,85 m ²	0,25	0,31	0,25	0,31
4	267,12 m ²	84,57 m ²	m ²	84,57 m ²	0,32	0,32	0,32	0,32
5	274,16 m ²	84,57 m ²	m ²	84,57 m ²	0,31	0,31	0,31	0,31
6	286,06 m ²	84,57 m ²	18 m ²	102,57 m ²	0,3	0,36	0,3	0,36
		507,42 m²	72,71 m²	580,13 m²				
7	427,5 m ²	77,97 m ²	35,88 m ²	113,85 m ²	0,18	0,27	0,36	0,45
8	316,62 m ²	77,97 m ²	18,32 m ²	96,29 m ²	0,25	0,3	0,49	0,55
9	306,99 m ²	77,97 m ²	18,32 m ²	96,29 m ²	0,25	0,31	0,51	0,57
10	288,07 m ²	77,97 m ²	18,32 m ²	96,29 m ²	0,27	0,33	0,54	0,6
11	271,86 m ²	77,97 m ²	18,32 m ²	96,29 m ²	0,29	0,35	0,57	0,64
12	267,19 m ²	77,97 m ²	18,32 m ²	96,29 m ²	0,29	0,36	0,58	0,65
13	405,37 m ²	79,31 m ²	18,32 m ²	97,63 m ²	0,2	0,24	0,39	0,44
		547,13 m²	145,8 m²	692,93 m²				
Sum	4031,87 m²	1054,55 m²	218,51 m²	1273,06 m²	0,26	0,32	0,4	0,45

GRZ 1 = 1054,54m² / 4031,87m²

GRZ 1-gesamt = **0,26**

GRZ 2 = 1273,06m² / 4031,87m²

GRZ 2-gesamt = **0,32**

GFZ 1 = 1601,68m² / 4031,87m²

GFZ-gesamt = **0,39**

GFZ 2 = 1820,19m² / 4031,87m²

GFZ 2-gesamt = **0,45**

