

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6 /114 Teilgebiet A „Orscheider Straße / Steinacker“ der Stadt Bad Honnef

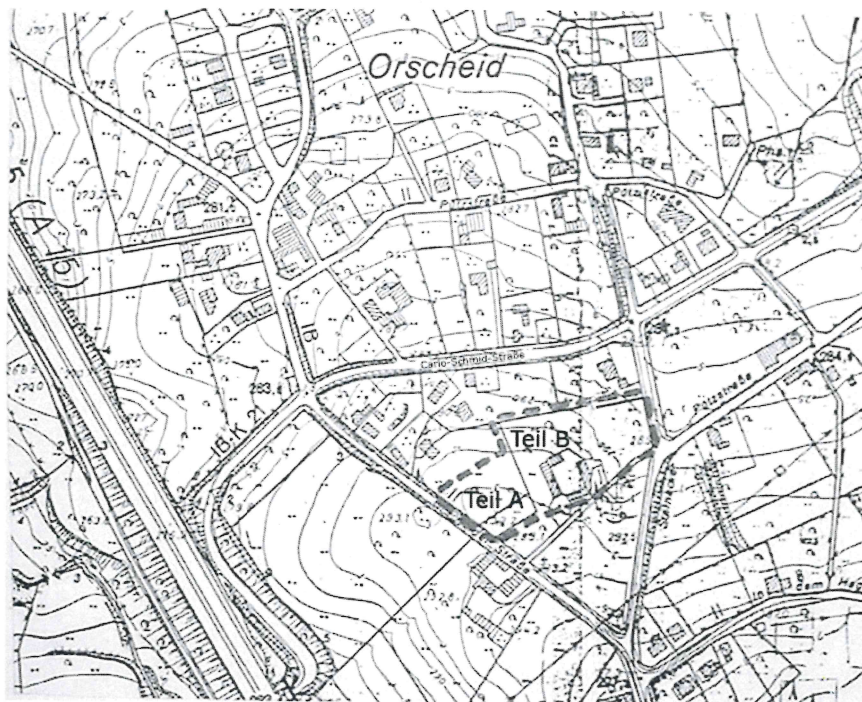
Plangebiet:

Das Plangebiet wird im Westen von der „Orscheider Str.“ und im Osten von der Straße „Steinacker“ begrenzt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Gärten der vorh. Bebauung südlich der „Carlo – Schmid - Str.“. Nach Süden hin erstreckt sich das Plangebiet bis unterhalb der vorh. Zufahrt zum vorh. Bauernhof.

In der 32. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Bad Honnef am 17.09.2003, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6/114 für den Bereich „Orscheider Straße / Steinacker“ beschlossen.

Der gesamte Bebauungsplan wird als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ aufgestellt, dessen Realisierung in der Verantwortung aller Grundstückseigentümer steht. Zwar liegen Zustimmungen aller Beteiligten zur Bauleitplanung vor, doch konnte trotz einer Vielzahl von Gesprächen und Verhandlungen bisher noch keine Einigung aller Eigentümer für das gesamte „Vorhaben“ Teilbereich A und B erzielt werden. Private Unstimmigkeiten der Eigentümer im östlichen Bereich verhindern für den Moment noch diese Einigung.

Es wurde deshalb unter dem 21.12.06 beantragt, zeitnah Baurechte für den Teilbereich A „Orscheider Straße“ zu schaffen. Dem Antrag wurde vom Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt stattgegeben und zugestimmt.



Bestehendes Planungsrecht:

Z.Zt. ist innerhalb des Plangebietes nur eine eingeschränkte Bebauung z. B. im Rahmen der Sanierung vorh. Gebäude ohne jegliche städtebauliche Ordnung möglich. Mit Beschluss des Bezirksausschusses für die Bergregion der Stadt Bad Honnef vom Februar 03 wurde dem Stadtrat die Schaffung einer geordneten städtebaulichen Planung für das betreffende Gebiet durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen. Im Juni 2003 erfolgte hierfür die Zustimmung der Bezirksregierung Köln zur Durchführung eines Verfahrens zur 86. Änderung des FNP. Darauf hin wurde der Beschluss zur Aufstellung des betreffenden B-Plan gefasst.

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Ziel und Zweck der Planung ist es, zum einen das Ortseingangsbild am südlich Rand von Orscheid aufzuwerten. Von Süden kommend fällt die freie Sicht an der Gabelung „Orscheider Str. / Steinacker“ auf einen nicht mehr bewirtschafteten Bauernhof, dessen Gebäude zunehmend verfallen.

Zum anderen gilt es aber auch, die vorhandene Infrastruktur in Bezug auf Schule, Kindergarten und erneuerter Erschließungsanlagen durch die Ausweisung weiterer bebaubarer Flächen besser zu nutzen. Durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des §30 BauGB soll für neu zu schaffende Baurechte eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Festsetzungen:

Städtebauliche Konzeption:

Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Ziff.1 BauGB):

Das Baugebiet soll hauptsächlich dem Wohnen dienen. Es wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen, da eine schalltechnische Beeinflussung durch die Autobahn A3 und die ICE Bahnstrecke Köln – Frankfurt nicht auszuschließen ist. Für die Teilgebiete WA1 und WA3 werden 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze, mit einer maximalen Firsthöhe von 7,50m festgesetzt. Die GRZ beträgt für diese Teilgebiete 0,4, die GFZ 0,5.

Für die Teilgebiete WA2 und WA4 werden 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50m festgesetzt. Die GRZ beträgt für diese Teilgebiete 0,4, die GFZ 0,8.

Diese Festsetzungen sollen eine verträgliche Bodennutzung gewährleisten und dienen der Erhaltung des durch die bereits vorhandene Bebauung vorgegebenen Gebietscharakters und damit des Ortsbildes.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB):

Zur Erhaltung des Gebietscharakters erfolgt für alle Grundstücke die Festsetzung einer Bebauung nur mit Einzelhäusern entsprechend der Umgebungsbebauung. Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen bleiben ausreichend Freiflächen für die Anlage von Hausgärten gewahrt.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB):

Für die Teilbereiche mit nur einem Vollgeschoss (WA1 und WA3) sind je Einzelhaus nur 1 Wohneinheit zulässig. Um auch die Möglichkeit zum Bau von Generationenhäusern zu

geben, sind für die Teilbereiche mit 2 zulässigen Vollgeschossen (WA 2 und WA4) max. zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

Verkehr (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB):

Die für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen werden festgesetzt, wobei die Darstellung von öffentlichen Kfz-Stellplätzen für den ruhenden Verkehr sowie von Straßenbegleitgrün nachrichtlich erfolgt. Die zugehörigen Details werden in einem Erschließungsentwurf dargestellt.

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

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes muss die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d. h. in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Der anfallende überschüssige Oberboden ist im Rahmen der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschieben und, wenn möglich, einer sinnvollen Folgenutzung im Bereich des Plangebietes zuzuführen.

Eine Befestigung von nicht zur dauernden Befahrung mit KFZ vorgesehenen privaten Wegen sowie PKW Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hoffflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z. B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine, Rindenmulch usw.).

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB):

Die Erschließung der nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücke erfolgt mittels Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB):

Als Straßenbegleitgrün entlang der gepl. Privatstraße sind insgesamt mindestens 3 einheimische Bäume der Pflanzliste 1 aus dem Anhang des ökologischen Fachbeitrages zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm.

Auf jedem Grundstück sind mindestens 4 einheimische Bäume der Pflanzliste 1 aus dem Anhang des ökologischen Fachbeitrages zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm.

Auf jedem Grundstück sind mindestens 50 Laufmeter Hecke mit einer Breite von 2,5m anzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste 2 aus dem Anhang des ökologischen Fachbeitrages.

Die Bepflanzungen sind im ersten Jahr nach Errichtung der Baukörper auszuführen. Die Gehölze sind fachgerecht zu verankern. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO):

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Erschließung, Ver- und Entsorgung:

Verkehr:

Das Plangebiet A wird durch eine befahrbare private Stichstraße in 4,75m Breite mit einer auch für Dreiachs-Müllfahrzeuge geeigneten Wendemöglichkeit wegemäßig erschlossen. Die Erschließungsstraße soll entsprechend anderer, vergleichbarer Wege in Orscheid verkehrsberuhigt -mit gleicher Berechtigung von fahrendem und gehendem Verkehr- ausgebaut werden.

Abwasser:

Das anfallende Abwasser des westlichen Plangebietes A gelangt in den vorh. Kanal in der „Orscheider Str.“.

Die Beseitigung unbelasteten Regenwassers erfolgt unter Berücksichtigung des § 51a LWG. (s. Anlage 3 Stellungnahme)

Grünflächen, ökologische Eingriffsminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein „Ökologischer Fachbeitrag“, in dem Eingriffsminderungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgeführt sind. Im Plangebiet sind dafür Pflanzgebote auf den Hausgrundstücken als Heckenpflanzungen in ca. 2,5m Breite innerhalb folgender speziell ausgewiesener Grünflächen vorgesehen:

WA1 mind. 50m Heckenpflanzung an der westlichen bzw. nördlichen Grenze

WA2 mind. 50m Heckenpflanzung an der nördlichen bzw. östlichen Grenze

WA3 mind. 50m Heckenpflanzung an der westlichen bzw. südlichen Grenze

WA4 mind. 50m Heckenpflanzung an der südlichen bzw. östlichen Grenze

Zusätzlich sind auf jedem Hausgrundstück mindestens 4 einheimische Bäume der Pflanzliste 1 aus dem Anhang des ökologischen Fachbeitrages zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm.

Innerhalb der Privatwegfläche sind als Straßenbegleitgrün insgesamt mindestens 3 einheimische Bäume der Pflanzliste 1 aus dem Anhang des ökologischen Fachbeitrages zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm.

Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen im übergeordneten Rahmen fallen nicht an.

Kosten und Finanzierung:

Sämtliche mit der Planung verbundenen Kosten tragen die Grundstückseigentümer. Auch die spätere Umsetzung der Maßnahme in erschließungstechnischer Hinsicht erfolgt für die Stadt Bad Honnef „kosten – und lastenfrei“.

Verfahrensvermerke:

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 6/114 Teil A „Orscheider Str. / Steinacker“ gemäß Satzungsbeschluss vom 04.03.2010 des Rates der Stadt Bad Honnef.

Bad Honnef, denD.T..

.....
Otto Neuhoff
Bürgermeister



Anlagen:

- Umweltbericht gem. §2 Bau GB der IBNi Ing. Büro Nickel GmbH, Logebachstraße 4, 53604 Bad Honnef, vom April 2009
- Ökologischer Fachbeitrag gem. § 6 LG der IBNi Ing. Büro Nickel GmbH, Logebachstraße 4, 53604 Bad Honnef, vom April 2009
- Stellungnahme zur Beseitigung des Regen- und Schmutzwassers nach § 51a LWG.