

ERWEITERUNG DER  
**ABGRENZUNGSSATZUNG WOLPERATH**  
FÜR DEN BEREICH HENNEFER STRASSE

**GEMEINDE NEUNKIRCHEN-SEELSCHIED**  
RHEIN-SIEG-KREIS  
NORDRHEIN-WESTFALEN

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
UND BEGRÜNDUNG**

IN DER FASSUNG FÜR  
DEN SATZUNGSBESCHLUSS  
GEM. § 10 BAUGB

BEARBEITUNGSSTAND: 14. MÄRZ 2008  
30 SEITEN

# ERWEITERUNG DER ABGRENZUNGSSATZUNG WOLPERATH, HENNEFER STRASSE

ÜBERSICHT UND INHALTSVERZEICHNIS  
BEARBEITUNGSSTAND: 14. MÄRZ 2008

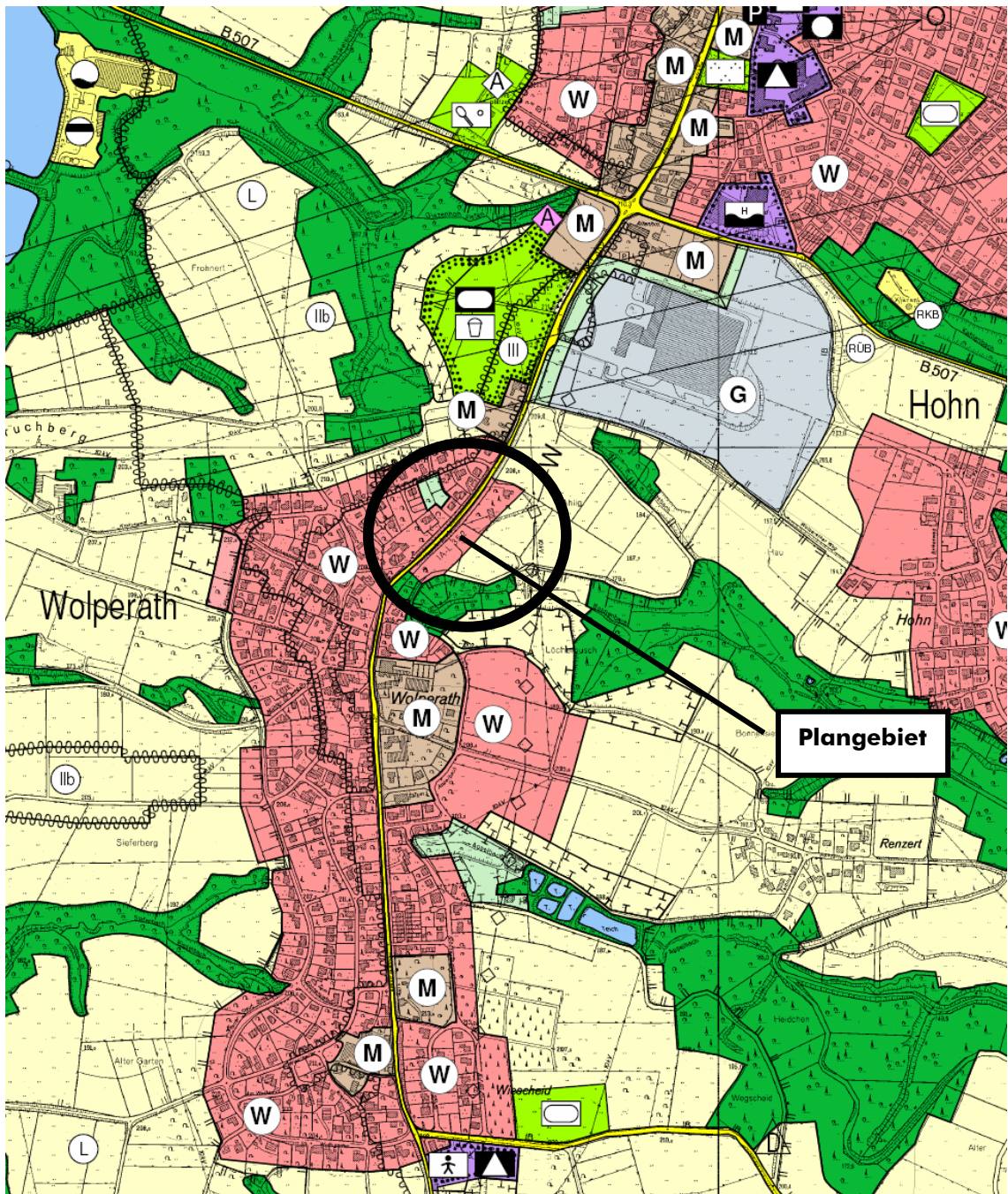


Lageübersicht



# ERWEITERUNG DER ABGRENZUNGSSATZUNG WOLPERATH, HENNEFER STRASSE

ÜBERSICHT UND INHALTSVERZEICHNIS  
BEARBEITUNGSSTAND: 14. MÄRZ 2008



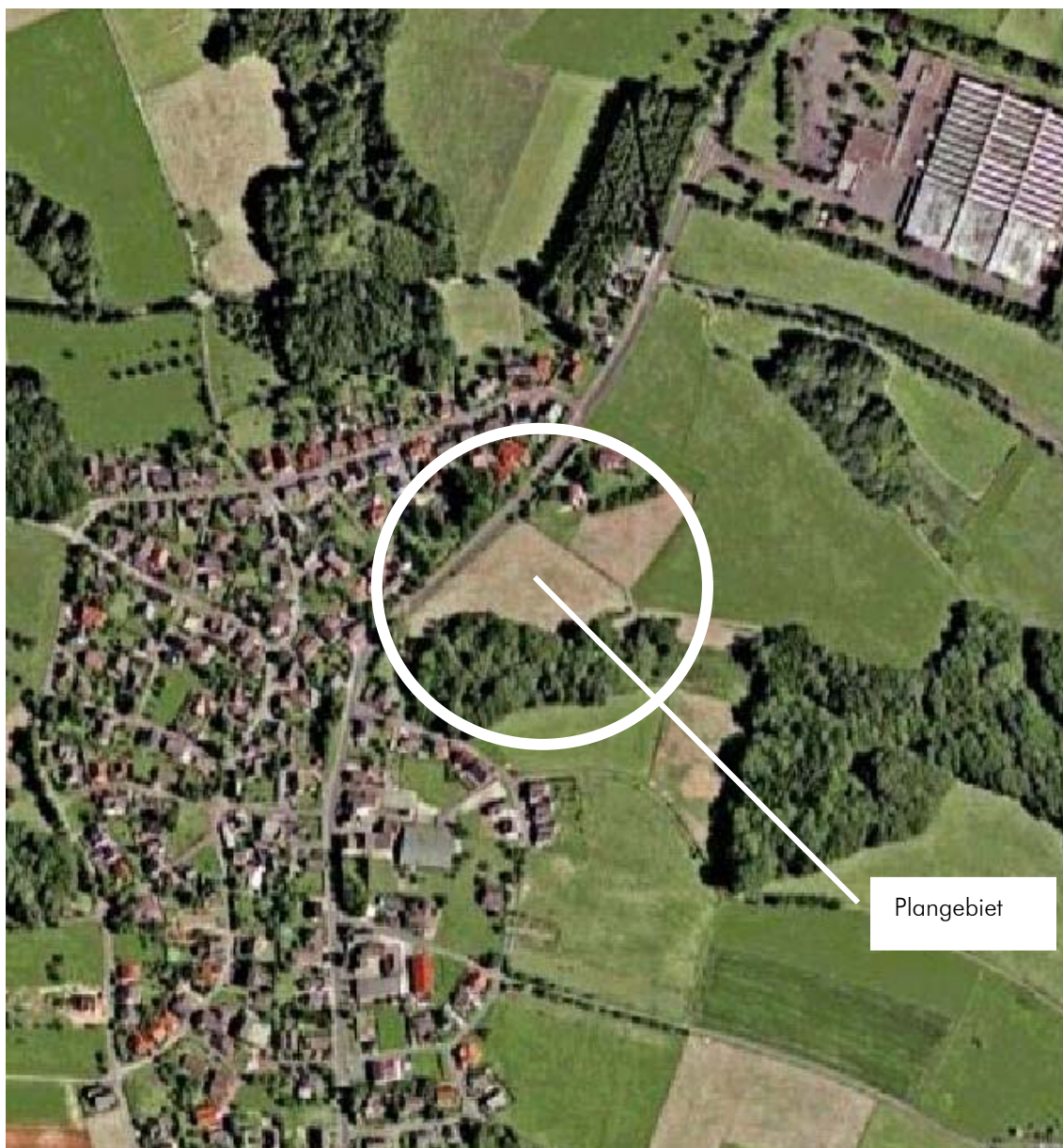
Auszug aus dem Flächennutzungsplan



# ERWEITERUNG DER ABGRENZUNGSSATZUNG WOLPERATH, HENNEFER STRASSE

ÜBERSICHT UND INHALTSVERZEICHNIS  
BEARBEITUNGSSTAND: 14. MÄRZ 2008

---

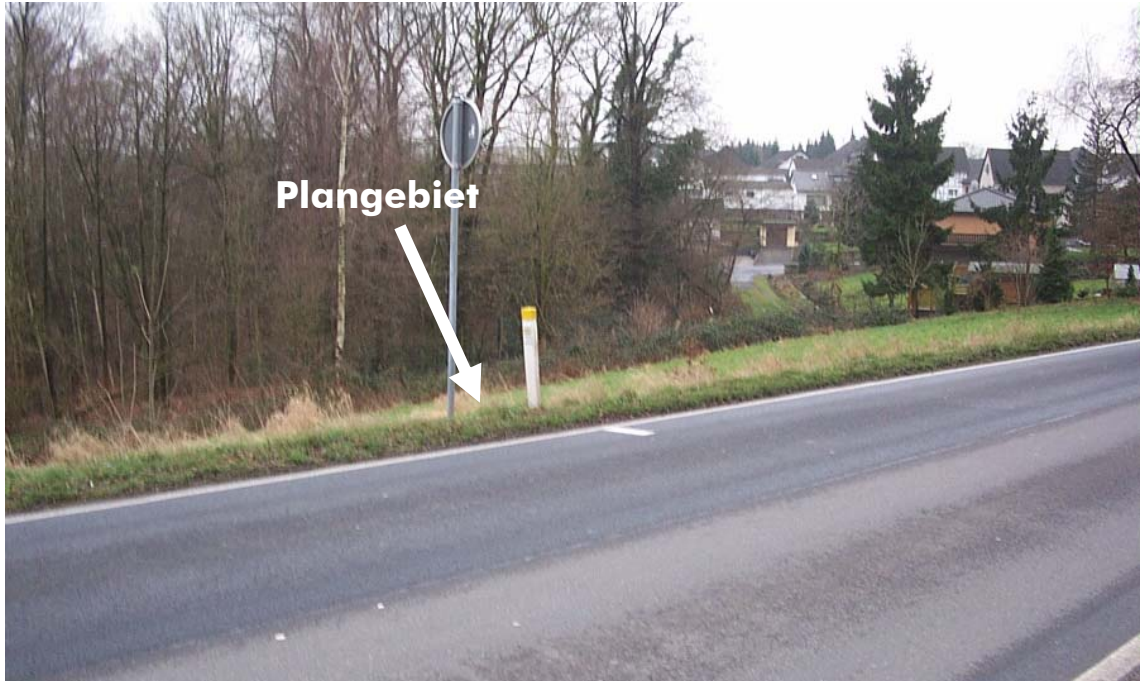


Ausschnitt aus dem Luftbild

# ERWEITERUNG DER ABGRENZUNGSSATZUNG WOLPERATH, HENNEFER STRASSE

ÜBERSICHT UND INHALTSVERZEICHNIS  
BEARBEITUNGSSTAND: 14. MÄRZ 2008

---



↕ Zustand des Plangebietes (April 2007)





# ERWEITERUNG DER ABGRENZUNGSSATZUNG WOLPERATH, HENNEFER STRASSE

ÜBERSICHT UND INHALTSVERZEICHNIS  
BEARBEITUNGSSTAND: 14. MÄRZ 2008

---



↑  
Hennefer Straße im Bereich des Plangebietes  
↓



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998, 137), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (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 Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3320)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV NRW S. 232)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

# ERWEITERUNG DER ABGRENZUNGSSATZUNG WOLPERATH, HENNEFER STRASSE

ÜBERSICHT UND INHALTSVERZEICHNIS  
BEARBEITUNGSSTAND: 14. MÄRZ 2008

---

<b>I. Textliche Festsetzungen und Hinweise .....</b>	<b>I-1</b>
<b>A. Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>I-2</b>
Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	I-2
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-2
Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	I-2
Höhenlagen und Höhen der Gebäude (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB) .....	I-3
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	I-3
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	I-4
Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	I-5
<b>B. Hinweise .....</b>	<b>I-6</b>
<b>C. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk.....</b>	<b>I-8</b>
<b>II. Begründung .....</b>	<b>II-1</b>
<b>A. Allgemeines .....</b>	<b>II-2</b>
<b>B. Planungsvorgaben.....</b>	<b>II-3</b>
<b>C. Erläuterung der Planung und Festsetzungen .....</b>	<b>II-4</b>
<b>D. Landschaftspflegerische Belange.....</b>	<b>II-8</b>
<b>E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk .....</b>	<b>II-14</b>



ERWEITERUNG DER  
**ABGRENZUNGSSATZUNG WOLPERATH**  
FÜR DEN BEREICH HENNEFER STRASSE

**GEMEINDE NEUNKIRCHEN-SEELSCHIED**  
RHEIN-SIEG-KREIS  
NORDRHEIN-WESTFALEN

**I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
UND HINWEISE**

## **A. Textliche Festsetzungen**

Die Textlichen Festsetzungen treffen Vorgaben zu Art und Maß der Nutzung, zur Höhenlage, zu überbaubaren Flächen, zum Schallschutz und zu landschaftspflegerischen Maßnahmen. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen nach § 34 BauGB i.V.m mit § 15 BauNVO.

### **Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für die in der Planurkunde festgesetzten Flächen (WA) wird die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Grundflächenzahl wird auf eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Überschreitungen durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.

Auf den Grundstücken sind nur Wohngebäude mit einem Vollgeschoß zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO).

Gem. § 16 (6) BauNVO kann als Ausnahme ein Untergeschoss (Kellergeschoss) als Vollgeschoß zugelassen werden, wenn das oberste Vollgeschoß (Erdgeschoss) die nachfolgend festgesetzte Höhenlage einhält.

Die jeweilige Firsthöhe darf, gemessen über dem Erdgeschoßfußboden (Rohbau), höchstens 8,00 m betragen.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die in der Planurkunde festgesetzte Baugrenze zur Landesstraße darf als Ausnahme überschritten werden, wenn im Rahmen der Neuparzellierung der Grundstücke die Grundstücksgrenze zur Landesstraße näher an die Fahrbahn verschoben wird. Dabei ist jedoch ein Mindestabstand von 5,00 m zum geplanten Gehweg einzuhalten.

### Höhenlagen und Höhen der Gebäude (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (= oberstes Vollgeschoss, Rohbauhöhe) darf betragen:

- bei ebenen oder von der erschließenden Verkehrsfläche aus abfallenden Grundstücken, höchstens 0,30 m über der Krone der angrenzenden Erschließung, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes;
- bei Baugrundstücken, die von der erschließenden Verkehrsfläche aus ansteigen, höchstens 0,30 m über der höchsten natürlichen Geländehöhe am Gebäude.

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

Für die in der Planurkunde mit der Umgrenzung „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ versehenen privaten Grünflächen wird als Entwicklungsziel eine artenreiche, extensiv genutzte oder gepflegte Obstwiese festgesetzt.

Für die Nutzung oder Pflege der Wiese sind folgende Auflagen zu beachten:

- ganzjähriger Verzicht auf Ausbringung jeglicher Düngemittel
- Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Verzicht auf Pflegeumbruch
- Verzicht auf Beweidung
- zwei Grünlandschnitte pro Jahr, Schnittzeitpunkte ab 15.06. und ab 01.08.
- ggf. ein zusätzlicher Pflegeschnitt im Herbst
- Pflegemaßnahmen (Walzen, Schleppen) nur vor dem 01.04.
- keine Mahd im Saumbereich (3-5 m) angrenzender Gehölze




Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planurkunde umgrenzten Flächen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ sind Fenster von Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Gästezimmern, die geöffnet werden können, nur auf der von der Landesstraße abgewandten Seite anzuordnen. Ansonsten sind solche Räumen mit entsprechenden Schallschutzfenstern und zusätzlich mit einer schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlage zu versehen. Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien etc.) sind ausschließlich im zentralen Bereich auf der von der Landesstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss ein Nachweis darüber erfolgen, dass entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen sind, die die Einhaltung der Richtwerte gewährleisten.

**Hinweis:**

An den vorderen Grundstücksgrenzen sind Richtwertüberschreitungen von mehr als 10 dB(A) möglich. Darauf ist bei der Auslegung der Schalldämmmaße zu achten.

**Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109  
 Schallschutz im Hochbau**

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB
 <= 55 55 < 60 < 65 < 70 < 75 < 80 <	Lärmpegelbereich I      30 Lärmpegelbereich II    30 Lärmpegelbereich III    35 Lärmpegelbereich IV    40 Lärmpegelbereich V     45 Lärmpegelbereich VI    50 Lärmpegelbereich VII

*Note: A red arrow points to the 65 dB(A) level, and a red dashed line is drawn across the 40 dB requirement for Lärmpegelbereich IV.*

### Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planurkunde als zu erhaltend festgesetzten Bäume (**Erhaltung von Bäumen**) sind langfristig, insbesondere bei Bauarbeiten, zu schützen und zu sichern. Stirbt ein Baum oder ist er aufgrund von Einflüssen durch Naturereignisse, Schädlinge oder andere Art und Weise so geschädigt, dass er gefällt werden muss, so ist als Ersatz ein Baum I. oder II. Ordnung auf dem betroffenen Grundstück neu anzupflanzen. Diese Vorgaben gelten darüber hinaus für alle im Plangebiet vorhandenen Laubgehölze mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe, auch wenn diese nicht in der Planurkunde als zu erhaltend dargestellt sind.

An den in der Planurkunde festgesetzten Standorten (**Anpflanzen von Bäumen**) innerhalb der Wohnbauflächen sind standortgerechte Obst- oder Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Abweichungen von den in der Planurkunde festgesetzten Standorten sind zulässig.

Auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes ist grundsätzlich je 200 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die in der Planurkunde festgesetzten Baumpflanzungen und die zu erhaltenden Bäume können dabei angerechnet werden.

Auf den in der Planurkunde festgesetzten privaten Grünfläche ist je 100 qm ein standortgerechter Obstbaum in regionaltypischen Sorten oder als Wildobst (z.B. Vogelkirsche, Wildbirne) als Hochstamm zu pflanzen.

## B. Hinweise

### **Umgang mit Niederschlagswasser**

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers wird durch die am 2. Dezember 2004 erlassene Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid in Verbindung mit dem Landeswassergesetz NRW geregelt.

In der Hennefer Straße befindet sich ein Trennsystem mit separatem Regenwasserkanal. Der vorhandene Regenwasserkanal ist nach den vorliegenden Informationen jedoch nur bedingt dazu geeignet, Niederschlagswasser von den Baugrundstücken aufzunehmen. Zum einen lässt die Kanaltiefe nur den Anschluss von Flächen auf bzw. über Straßenniveau zu, zum anderen sind die zulässigen Einleitmengen in Oberflächengewässer ausgeschöpft. Nach der Informationsbroschüre „Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung“ des Rhein-Sieg-Kreises kommen für die neuen Baugrundstücke jedoch auch Versickerungsmaßnahmen auf den eigenen Grundstücksflächen in Betracht, die unter entsprechenden Voraussetzungen (kein Wasserschutzgebiet, Einleitung in den Untergrund, unbelastetes Niederschlagswasser, versiegelte Flächen max. 400 qm) sogar erlaubnisfrei sind. Zudem bleiben den Grundstückseigentümern die Möglichkeiten, versiegelte Flächen zu minimieren, befestigte Flächen wasserdurchlässig zu gestalten oder gesammeltes Niederschlagswasser zu nutzen. Das im Geltungsbereich bereits bebaute Grundstück zeigt, dass es durchaus möglich ist, das Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zu belassen.

Für Versickerungsanlagen von Niederschlagswasser oder zusätzliche Einleitungen in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz erforderlich. Private Versickerungsanlagen sind unter den vorgenannten Voraussetzungen erlaubnisfrei.

### **Haftungsausschluss im 30 m-Streifen zum Wald**

Von dem/den Eigentümer/n der in einem 30 m Streifen zum östlich angrenzenden Wald gelegenen Grundstücke ist vor Baugenehmigung eine Haftungsfreistellung im Grundbuch eintragen zu lassen.

### **Erdbebenzone 0**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der neuen Veröffentlichung „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland“. Soweit notwendig sind aus der DIN 4149 resultierende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.



### **Telekommunikationsanlagen**

Die Deutsche Telekom (Tel. 0228/13-13930) ist seitens der Gemeindeverwaltung frühzeitig bei der Planung und Realisierung der Gehweganlage zu beteiligen.

Die Deutsche Telekom (Tel. 0228/13-13930) ist seitens der Bauherren frühzeitig bei der Planung und Realisierung der Bauvorhaben zu beteiligen.

Bei Bepflanzungen im Bereich von Anlagen der Deutschen Telekom (Tel. 0228/13-13930) ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

### **Grundstückszufahrten**

Im Rahmen der Planung und Abstimmung des vorgesehenen Gehweges wird von der Gemeinde mit der Straßenbauverwaltung geklärt, wie die künftigen Baugrundstücke an die Landesstraße angebunden werden sollen. Zu klären ist, ob die hinter dem Gehweg liegenden Flächen des Straßenbaulastträgers in dessen Eigentum verbleiben sollen oder ggf. den Baugrundstücken zugeschlagen und veräußert werden können. Dies hätte den Vorteil, dass die Gebäude in dem teils stark hängigen Gelände näher an die Landesstraße herangerückt werden könnten und damit nicht so tief liegen.

C. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

<b>ANERKANNT:</b>
GEMEINDE NEUNKIRCHEN-SEELSCHIED ..... BÜRGERMEISTER
..... NEUNKIRCHEN-SEELSCHIED, .....

<b>AUSGEFERTIGT:</b>
DIE ERWEITERUNG DER ABGRENZUNGSSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DIESEM TEXT (TEIL B), WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:
GEMEINDE NEUNKIRCHEN-SEELSCHIED ..... BÜRGERMEISTER
..... NEUNKIRCHEN-SEELSCHIED, .....

ENTWURF  
ERWEITERUNG DER  
**ABGRENZUNGSSATZUNG WOLPERATH**  
FÜR DEN BEREICH HENNEFER STRASSE

**GEMEINDE NEUNKIRCHEN-SEELSCHIED**  
RHEIN-SIEG-KREIS  
NORDRHEIN-WESTFALEN

## **II. BEGRÜNDUNG**



**A. Allgemeines**

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid hat in öffentlicher Sitzung am 19.12.2006 die Erweiterung der Abgrenzungssatzung Wolperath für den Bereich Hennefer Straße beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Das vereinfachte Beteiligungsverfahren gem. § 13 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 21.12.2007 bis 28.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht und fand vom 03.01.2008 bis 04.02.2008 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Verwaltung vom 20.12.2007 beteiligt.

Über die während des vereinfachten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am ..... beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

## **B. Planungsvorgaben**

### **Plangrundlage**

Die Erweiterung der Abgrenzungssatzung ist auf der Grundlage der aktuellen Katasterkarten erstellt. Die Grundlagen wurden am 01.02.2007 vom Rhein-Sieg-Kreis zur Verfügung gestellt.

### **Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das vorgesehene Gebiet Wohnbauflächen dar. Das Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gewährleistet.

### **Umwelt(verträglichkeits)prüfung, Umweltbericht, FFH-Prüfung**

Das UVP-Gesetz sieht in Anlage 1 keine allgemeine Vorprüfung für die vorgesehene Erweiterung der Abgrenzungssatzung vor. Die Planung bleibt unter den dort angegebenen Schwellenwerten. Es ist daher weder eine UVP noch eine Allgemeine Vorprüfung erforderlich.

Ein Umweltprüfung und ein Umweltbericht im Sinne der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB sind in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 nicht erforderlich.

Von der Erweiterung der Abgrenzungssatzung sind zudem keine FFH- oder Vogelschutzgebiete berührt.

Im Hinblick auf die faunistische Bedeutung und insbesondere die artenschutzrechtliche Relevanz neuer Bauflächen hat die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid eine faunistisch-artenschutzrechtliche Bewertung durch das Büro für Ökologie und Landschaftsplanung Hartmut Fehr in Auftrag gegeben. Die Vorstudie vom Mai 2007 kommt für das Plangebiet zu dem Ergebnis, dass das betroffene Intensivgrünland und der Garten eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung haben. Auch als Habitat für Tiere haben die Flächen nur eine geringe Eignung. Als deutlich wertvoller werden die angrenzenden Feuchtwaldflächen am Bonnenbach eingestuft. Durch das Plangebiet bzw. die vorgesehene Bebauung werden wegen der Kleinflächigkeit des Eingriffs jedoch keine erheblichen negativen Wirkungen auf die Tierwelt befürchtet. Vertiefende faunistische Untersuchungen werden als nicht angemessen erachtet.

## C. Erläuterung der Planung und Festsetzungen

Die Satzung soll die Möglichkeit bieten, für bisherige Außenbereichsflächen an der Hennefer Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung zu schaffen, wobei Teilflächen bereits bebaut sind, jedoch nicht innerhalb der Abgrenzungssatzung liegen.

Mit der Planung möchte die Gemeinde den Grundsätzen der § 1a Abs. 2 BauGB (schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden) entsprechen und bereits erschlossenen Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zuführen, bevor an anderer Stelle Wohnbauflächen neu erschlossen werden müssen. Zudem gebieten es auch wirtschaftliche Belange, vorhandene Erschließungsanlagen möglichst effektiv und beidseitig zu nutzen.

Zunächst stand der Planung entgegen, dass der überwiegende Teil des Plangebietes an die als Landesstraße klassifizierte Hennefer Straße außerhalb der OD angrenzte, die Straße damit für unmittelbare Zufahrten zu den Grundstücken nicht zur Verfügung stand. Die Gemeinde hat zwischenzeitlich jedoch mit der Straßenbauverwaltung vereinbaren können, dass die OD-Grenze an den nördlichen Rand des Plangebietes verschoben wird und die Hennefer Straße somit auch als Erschließungsstraße zur Verfügung steht. Um den Anforderungen der Verkehrssicherheit gerecht zu werden, wird mit der OD-Grenze nicht nur die innerörtliche Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h ausgeweitet, sondern es soll auch ein Gehweg zwischen der Fahrbahn und den neuen Baugrundstücken sowie eine Querungshilfe im Bereich der Einmündung Krokusweg errichtet werden.

Da die Erschließung somit gesichert ist, können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung im Rahmen einer Erweiterung der bestehenden Abgrenzungssatzung geschaffen werden.

Im Rahmen der Planung und Abstimmung des vorgesehenen Gehweges wird von der Gemeinde mit der Straßenbauverwaltung geklärt, wie die künftigen Baugrundstücke an die Landesstraße angebunden werden sollen. Zu klären ist, ob die hinter dem Gehweg liegenden Flächen des Straßenbaulastträgers in dessen Eigentum verbleiben sollen oder ggf. den Baugrundstücken zugeschlagen und veräußert werden können. Dies hätte den Vorteil, dass die Gebäude in dem teils stark hängigen Gelände näher an die Landesstraße herangerückt werden könnten und damit nicht so tief liegen. Um eine solche Option in der Planung zu berücksichtigen, ist in den Festsetzungen unter dem neuen Punkt „überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)“ ergänzt, dass die in der Planurkunde festgesetzte Baugrenze zur Landesstraße als Ausnahme überschritten werden darf, wenn im Rahmen der Neuparzellierung der Grundstücke die Grundstücksgrenze zur Landesstraße näher an die Fahrbahn verschoben wird. Dabei ist jedoch ein Mindestabstand von 5,00 m zum geplanten Gehweg einzuhalten.

Die Satzung setzt für die Zulässigkeit der künftigen Bauvorhaben die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

Die Grundflächenzahl von 0,4 gem. § 17 BauNVO darf nicht durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Solche Überschreitungen sind weder in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorgesehen noch in dieser Ortsrandlage im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild erwünscht.

Auf den Grundstücken sind wie in anderen, neu aufgenommenen Bereichen der Abgrenzungssatzung (z.B. im Bereich der Pfarrer-Stauff-Straße) nur Wohngebäude mit einem Vollgeschoß zulässig.

Wegen der Hanglage kann jedoch gemäß § 16 (6) BauNVO als Ausnahme ein Untergeschoss (Kellergeschoss) als zusätzliches Vollgeschoß zugelassen werden, wenn das oberste Vollgeschoß (Erdgeschoss) eine Höhe von höchstens 0,30 m über der angrenzenden Erschließung, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes, einhält.

Die jeweilige Firsthöhe darf, gemessen über dem Erdgeschoßfußboden (Rohbau), höchstens 8,00 m betragen, um übermäßig hoch wirkende Gebäude auszuschließen.

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf bei ebenen oder von der erschließenden Verkehrsfläche aus abfallenden Grundstücken, höchstens 0,30 m über der angrenzenden Erschließung, bei Baugrundstücken, die von der erschließenden Verkehrsfläche aus ansteigen, höchstens 0,30 m über der höchsten natürlichen Geländehöhe am Gebäude betragen. Damit sollen ebenfalls übermäßig hoch wirkende Gebäude verhindert werden.

Weitere Vorgaben z.B. zur Gestaltung der Bebauung oder zur Nutzung der Freiflächen werden nicht getroffen. Die Zulässigkeit soll sich vielmehr gem. § 34 BauGB nach der näheren Umgebung richten und die Bebauung/Nutzung soll sich in deren Eigenart einfügen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und sicherzustellen.

Festsetzungen und Vorgaben trifft die Satzung ergänzend zu landschaftspflegerischen Belangen im Hinblick auf den Ausgleich von zulässigen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft und die landschaftliche Einbindung mittels Baumpflanzungen sowie zu Schallschutzmaßnahmen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen, sowohl textlich als auch in der Planurkunde, sollen dazu dienen, eine der Ortsrandlage gerecht werdende Begrünung zu gewährleisten. Dabei sollen auch bereits vorhandene, raumwirksame Laubbäume angemessen berücksichtigt und erhalten werden.

Die Ausgleichsflächen werden in der Satzung als private Grünflächen mit der Umgrenzung „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 festgesetzt. Als Entwicklungsziel wird eine artenreiche, extensiv genutzte oder

# ERWEITERUNG DER ABGRENZUNGSSATZUNG WOLPERATH, HENNEFER STRASSE

BEGRÜNDUNG

BEARBEITUNGSSTAND: 14. MÄRZ 2008 - SEITE II-6

gepflegte Obstwiese mit entsprechenden Auflagen für die Nutzung oder Pflege zugeordnet. Zudem werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baumpflanzungen (1 Obstbaum je 100 qm) auf der privaten Grünfläche festgesetzt, um die in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung angesetzte Aufwertung vom derzeitigen Grundwert 4 für Intensivgrünland auf den künftigen Wert 7 für eine junge Obstwiese zu gewährleisten.

Die Wald- bzw. Gehölzrandbereiche sollen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und einer natürlichen Entwicklung überlassen bleiben, um fließende Übergänge mit hohem Artenpotenzial zu gewährleisten.

Von weiteren landschaftspflegerischen Auflagen für die künftigen Baugrundstücke wird in der Satzung abgesehen, da diese die Gestaltungsfreiheiten der Grundstückseigentümer zu sehr einschränken.

Die Lärmbeeinträchtigungen der künftigen Baugrundstücke durch den Verkehr auf der Landesstraße wurde nach RLS-90 für den Fall „lange gerade Straße“ berechnet. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts auf den Bauflächen deutlich überschritten werden. Grundlage für die Berechnung ist die von der Straßenbauverwaltung genannte Verkehrsbelastung mit einer Hochrechnung für das Jahr 2025 sowie eine durch die Verlagerung der OD-Grenze künftig geltende Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h.

Ergebnisse schalltechnischer Berechnungen nach RLS-90					
<Reporttitel>					
Straßenname: L352			Immissionsort: Grenzwert WA		
Verkehrswerte	: 6932 Kfz/24h	tags	nachts		tags nachts
	M	0,060	0,010		
	M (Kfz/h)	416	69		
	p (% Lkw)	20,0	10,0	L <sub>m(25)</sub>	67,7 58,3 dB(A)
Geschwindigkeiten	: Pkw 50 km/h, Lkw 50 km/h			D <sub>v</sub>	-3,5 -4,1 dB(A)
Straßenoberfläche	: Eigene Angaben			D <sub>str0</sub>	0,0 0,0 dB(A)
Steigung	: 0,0 %			D <sub>stg</sub>	0,0 0,0 dB(A)
<b>L<sub>m,E</sub></b>		<b>tags: 64,2 dB(A)</b>		<b>nachts: 54,2 dB(A)</b>	
Höhe der Straße	: 100,00 m	Höhe Immissionsort	:	103,00 m	
Geländehöhe an Straße	: 100,00 m	Geländehöhe am Immissionsort	:	100,00 m	
Abstand der Fahrspuren	: 3,50 m	Entfernung Straße-Immissionsort	:	95,72 m	
Korrektur Geländehöhe	: 0,00 m				
<b>Zwischenwerte</b>		<b>nahegelegene Fahrspur</b>		<b>entfernte Fahrspur</b>	
s	:	94,00 m	:	97,50 m	
Entfernungskorrektur	:	-4,78 dB(A)	:	-4,97 dB(A)	
hm (mittlere Höhe Immission-Emission)	:	1,75 m	:	1,75 m	
Bodendämpfung	:	-4,32 dB(A)	:	-4,34 dB(A)	
<b>Beurteilungspegel L<sub>r</sub></b>		<b>tags: 55,0 dB(A)</b>		<b>nachts: 45,0 dB(A)</b>	

Im Nahbereich der Landesstraße etwa an der vorderen Baugrenze wird sowohl der Tages- als auch der Nachtrichtwert um mehr als 10 dB(A) deutlich überschritten. Die Richtwerte werden erst ab einem Abstand von über 90 m zur Fahrbahn der Landesstraße eingehalten.

Durch die Erschließung der Baugrundstücke von der Landesstraße aus sind aktive Schallschutzmaßnahmen z.B. in Form eines Walles oder einer Wand nicht effektiv, da ein solcher Schallschutz durch die Zufahrten unterbrochen würde und somit weitgehend unwirksam bliebe.

Um den schalltechnischen Anforderungen und der Vorsorgepflicht der Gemeinde dennoch gerecht zu werden, wird den künftigen Bauherren mittels einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auferlegt, selbst für einen hinreichenden Schallschutz Sorge zu tragen.

Dies betrifft die von der Landesstraße abgewandte Anordnung von Fenstern von Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Gästezimmern, die geöffnet werden können. Ansonsten sind solche Räume mit entsprechenden Schallschutzfenstern und zusätzlich mit einer schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlage zu versehen. Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien etc.) sind ausschließlich im zentralen Bereich auf der von der Landesstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss ein Nachweis darüber erfolgt, dass entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen sind, die die Einhaltung der Richtwerte gewährleisten.



## D. Landschaftspflegerische Belange

Die landschaftspflegerischen Belange sind im beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargelegt.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die biotische Ausstattung des Plangebietes überwiegend als gering bis mäßig zu bewerten ist.

Als Ausgleich für die Bebauung schlägt der landschaftspflegerische Fachbeitrag die Neupflanzung von Obstwiesen mit extensiver Nutzung östlich der neuen Bauflächen vor. Diese Vorschläge sind in die Planurkunde und Textlichen Festsetzungen übernommen. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen auf privaten Flächen bei Lohmar vorgesehen, die seitens der Gemeinde vertraglich mit dem Eigentümer abgesichert werden.

Nach den Maßstäben des vereinfachten Bewertungsverfahrens NRW werden so die durch die zulässige Bebauung und Nutzung entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die in der Satzung vorgesehenen Maßnahmen ausreichend ausgeglichen.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt in seiner Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bzw. der Vorher-Nachher-Bewertung zu dem Ergebnis, dass die durch die Satzung in ihrer Nutzung veränderbaren Flächen einen Ausgangswert von insgesamt 47.080 Punkten haben. Nach der Bilanzierung haben die Bauflächen und als Obstwiese zu bepflanzenden privaten Grünflächen gemäß den Festsetzungen der Satzung künftig einen Wert von 45.676 Punkten. Die privaten Flächen bei Lohmar erhalten eine Aufwertung mindestens von 1.500 Punkten. Damit werden die zulässigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft angemessen ausgeglichen.

# ERWEITERUNG DER ABGRENZUNGSSATZUNG WOLPERATH, HENNEFER STRASSE

BEGRÜNDUNG

BEARBEITUNGSSTAND: 14. MÄRZ 2008 - SEITE II-9

## I. Bewertung

bewertete Ausgangsflächen



1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr. (siehe oben)	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche qm	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 X Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	versiegelte Flächen	1.000	0	1	0	0
2	2.3	Wegraine	170	3	1	3	510
3	3.2	Intensivgrünland	9.420	4	1	4	37.680
4	3.1	Garten, strukturarm	1.400	2	1	2	2.800
5	4.2	Garten, strukturreich (mit Gehölzbestand)	1.400	4	1	4	5.600
6	8.1	Gehölzbestand, Baumhecke	70	7	1	7	490
			13.460	Gesamtflächenwert A:			<b>47.080</b>
						(Summe Sp8)	

# ERWEITERUNG DER ABGRENZUNGSSATZUNG WOLPERATH, HENNEFER STRASSE

BEGRÜNDUNG

BEARBEITUNGSSTAND: 14. MÄRZ 2008 - SEITE II-10

bewertete Flächen gemäß Satzung



**Tabelle B: Zustand gemäß den Festsetzungen der Satzung**

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Cod e	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche qm	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 X Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Fußweg	60	0	1	0	0
2	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche WA x 0,4* GRZ (8.780 x 0,4)	3.512	0	1	0	0
3	4.1	Zier- und Nutzgärten, strukturarm 60 % der WA-Fläche (8.780 x 0,6 - 1.400 ⇨ 4)	3.868	2	1	2	7.736
4	4.2	Zier- und Nutzgärten, strukturreich (Erhaltung)	1.400	4	1	4	5.600
4	3.6	Obstwiese, jung (Neupflanzung) mit Gehölzerhaltung am südwestlichen Plangebietsrand)	4.620	7	1	7	32.340
			13.460	Gesamtflächenwert B:		45.676	
						(Summe Sp8)	

\* Überschreitungen durch Nebenanlagen ausgeschlossen

**Tabelle C: Gesamtbilanz** (Gesamtflächenflächenwert B – Gesamtflächenwert A)  
(47.080 – 45.676 = - 1.404) ⇨ siehe 7.1 Ausgleichsmaßnahmen

	- 1.404
--	---------



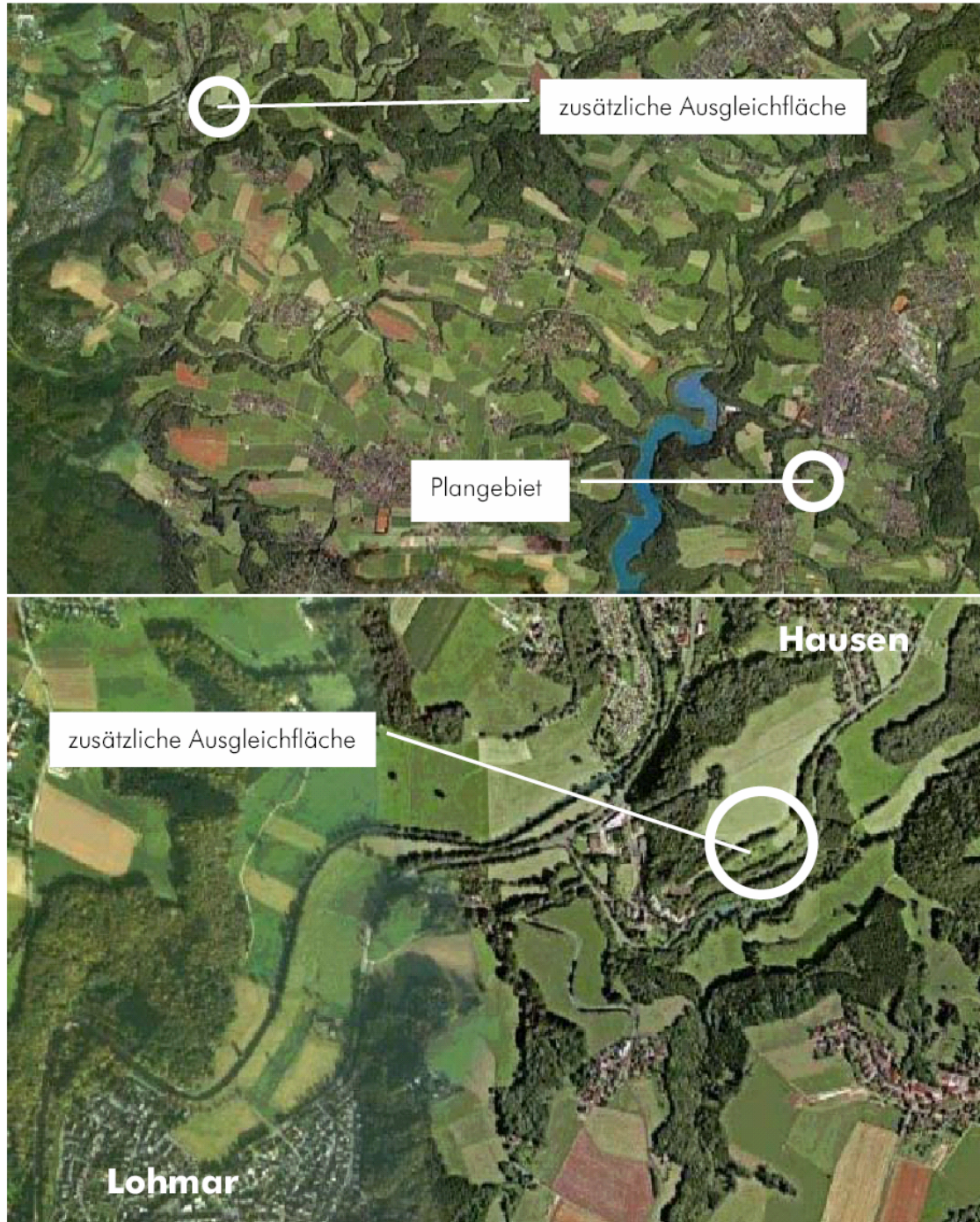
## ERWEITERUNG DER ABGRENZUNGSSATZUNG WOLPERATH, HENNEFER STRASSE

BEGRÜNDUNG

BEARBEITUNGSSTAND: 14. MÄRZ 2008 - SEITE II-11

Neben den Maßnahmen im Plangebiet erfolgt ein zusätzlicher Ausgleich auf privaten, dafür bereitgestellten Flächen im Bereich der Stadt Lohmar auf dem Flurstück 507, Flur 3, Gemarkung Wahlscheid. Die Parzelle umfasst 13316 qm.

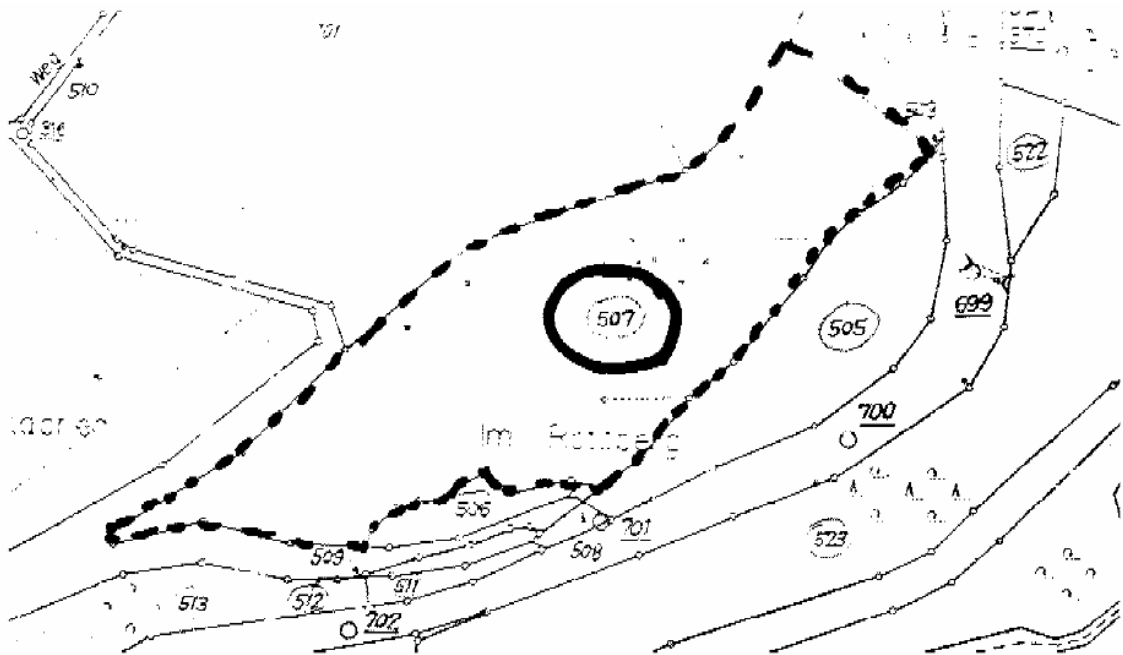
Lageübersicht:



# ERWEITERUNG DER ABGRENZUNGSSATZUNG WOLPERATH, HENNEFER STRASSE

BEGRÜNDUNG

BEARBEITUNGSSTAND: 14. MÄRZ 2008 - SEITE II-12



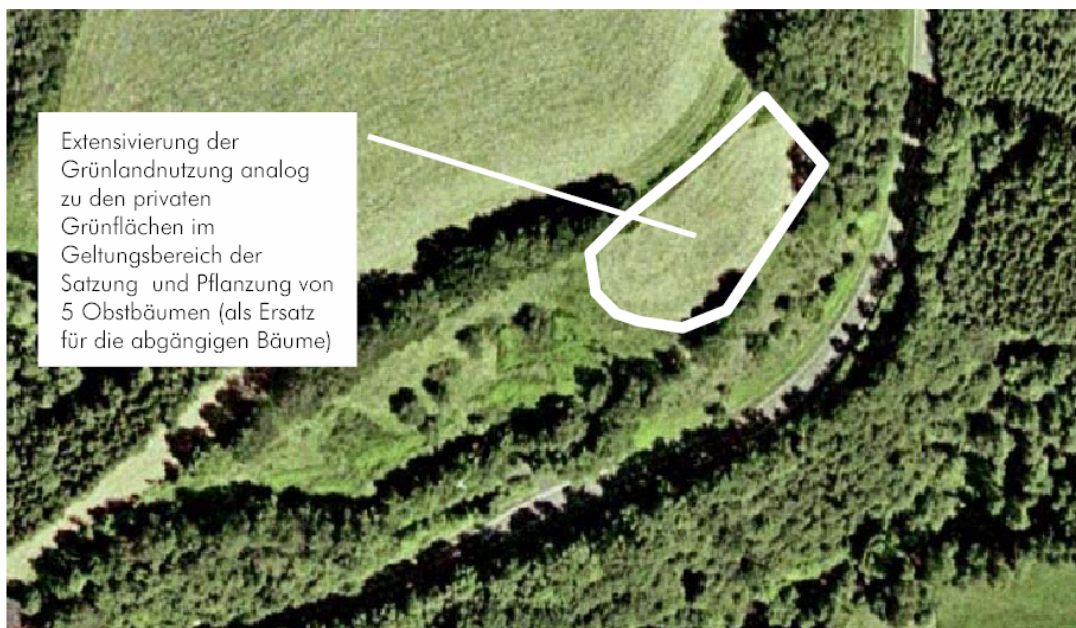
Derzeitiger Zustand:







Maßnahmen:



Ausgleichsbewertung:

Bestand

mindestens 500 qm Intensivgrünland (3.2), Wert 4 Punkte/qm = 2.000 Punkte

Aufwertung

mindestens 500 qm Obstwiese, jung (3.6), Wert 7 Punkte/qm = 3.500 Punkte

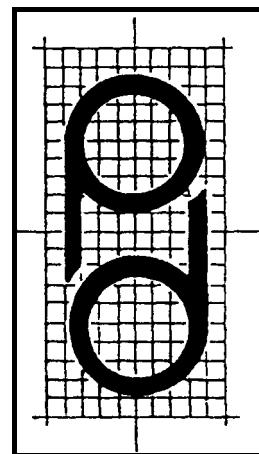
Damit wird das gem. Bilanzierungstabelle verbliebene Ausgleichsdefizit von 1.404 Punkten in ausreichendem Maße ausgeglichen.

Die Maßnahmen werden vertraglich zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer sowie über eine Eintragung im Grundbuch abgesichert.



E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

BEARBEITET:



PLANUNGSBÜRO DITTRICH  
BAHNHOFSTRASSE 1  
53577 NEUSTADT (WIED)

ANERKANNT:

GEMEINDE NEUNKIRCHEN-SEELSCHIED

.....

BÜRGERMEISTER

.....  
NEUNKIRCHEN-SEELSCHIED, .....