

Begründung zum Bebauungsplan Kemperhofgelände in Bendorf

Kreis Mayen-Koblenz
Gemarkung Sayn
Flur 4

Inhaltsverzeichnis:

Einleitung, Planerfordernis

Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Geltungsbereich Plangebiet

Bauleitplanerisches Verfahren

Planungsbindungen: überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Schutzgebiete

Darlegung der Plankonzeption und Abwägung gemäß §1 Abs. 7 BauGB

Grundsätze des vorliegenden Bebauungsplans

Bodenordnungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Kosten/ Finanzierung

Erschließung und Infrastruktur

Plankonzeption

Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen

Landespflgerische Festsetzungen

Flächenbilanz

Anlagen

Datum: 19.03.2021

1.0 Einleitung, Planungserfordernis

1.1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Rat der Stadt Bendorf hat in seiner Sitzung am 28.08.2018 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Kemperhofgelände in Bendorf, Koblenz-Olper-Straße 39 aufzustellen.

Anlass ist die erklärte Absicht des Eigentümers Heinrich-Haus gGmbH, auf diesem Gelände ein Gesamtkonzept für integratives und barrierefreies Wohnen vornehmlich für Menschen mit Behinderung umzusetzen. Die Nachfrage nach solchen speziellen Wohn- und Betreuungsangeboten ist in den letzten Jahren sehr stark gestiegen, bedingt u.a. durch das Bundes-Teilhabe-Gesetz 2020. Die Heinrich-Haus gGmbH entwickelt Konzepte zur ganzheitlichen Betreuung von Menschen mit Behinderung und passt das Leistungsangebot immer wieder an den aktuellen Bedarf an. Die Umsetzung soll nach und nach in den kommenden Jahren erfolgen.

Somit ist es nicht möglich, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans die einzelnen Gebäude mit ihrer Nutzung auf dem Gelände festzulegen.

Dieses spezielle Gesamtkonzept soll gewährleisten, Menschen mit Handicap auf Wunsch in jeder Lebensphase zu begleiten, vom Kind bis in hohe Alter. Dies umfasst folgende weitere Nutzungen: integrativer Kindergarten, Tagesbetreuung und Tagesförderstätten, integrative Schule, Förderschule, Therapieangebote und medizinische Versorgung (MVZ), Ausbildung in verschiedenen Einrichtungen (bspw. Serviceeinrichtungen wie Wäscherei oder eigene Gastronomie, Gärtnerei, eigene Werkstätten / Manufaktur, ggf. mit Verkauf), Verwaltung und Dienstleistung.

Aufgabe der Heinrich-Haus gGmbH ist es nicht, wirtschaftliche Erträge zu erzielen, sondern die Betreuung behinderter Menschen zu gewährleisten und ihre Integration zu fördern.

Die einzelnen Einrichtungen sollen dabei entsprechend ihrer Funktion in eine Grünanlage integriert werden, so dass die parkartige Anlage als Erholungsraum für die Bewohner und Nutzer zur Verfügung steht.

Die Besonderheiten in diesem Gebiet sollen dabei erlebbar bleiben: das historische villenartige Gebäude direkt an der Koblenz-Olper-Straße in der historischen Parkanlage und die Grünflächen entlang des Saynbachs.

Das Plangebiet ist von Siedlungsstrukturen umgeben. Aufgrund der Größe der unbebauten Flächen im Plangebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich mit dem Ziel, Baurecht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

1.2 Geltungsbereich Plangebiet:

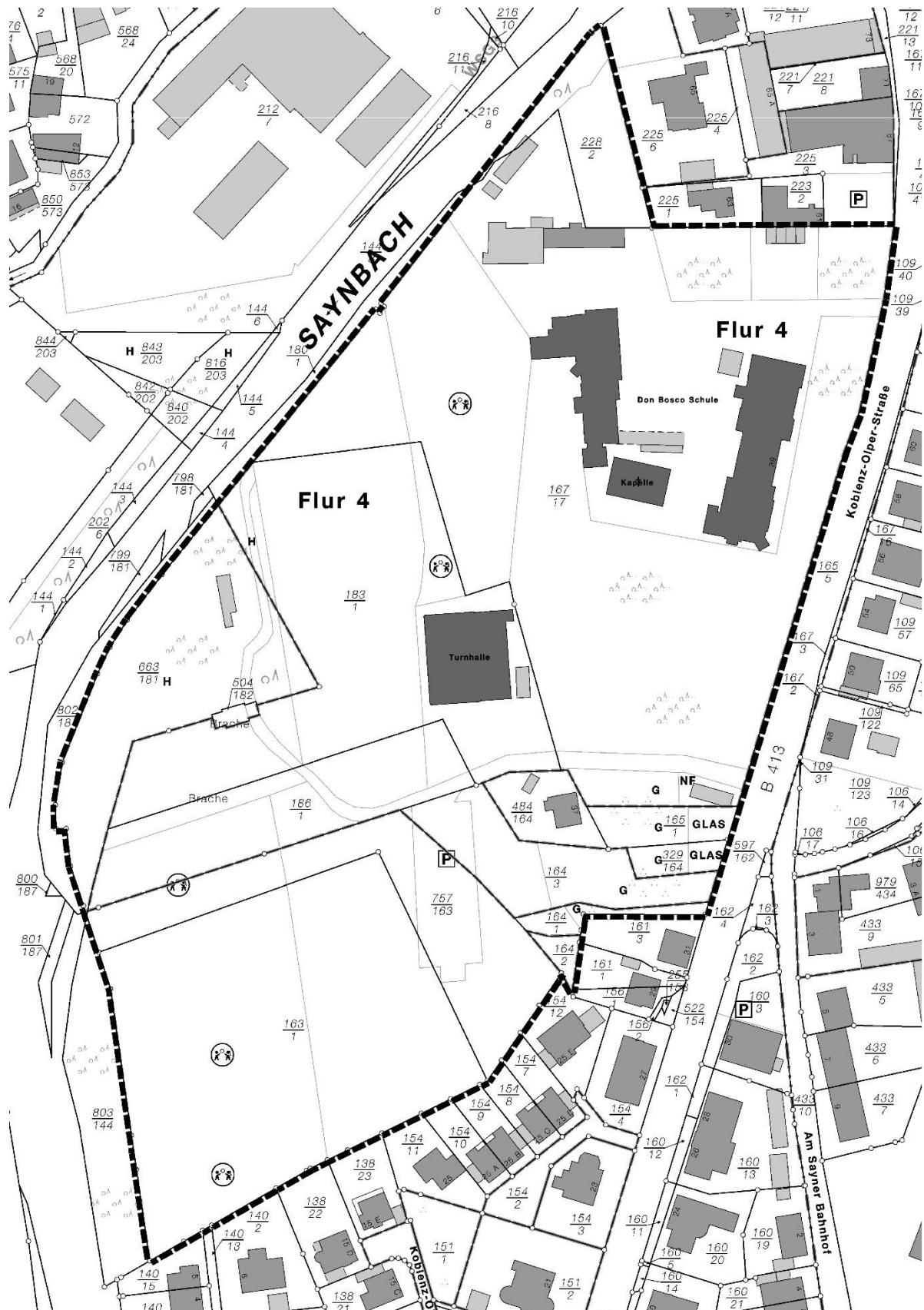
Der Geltungsbereich umfasst alle Flurstücke, die im Besitz Heinrich-Haus GmbH sind und somit für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes zur Verfügung stehen (53.866 qm).

Das Plangebiet wird westlich vom Saynbach (Gewässer II. Ordnung) und östlich von der Koblenz-Olper-Straße (B 416) begrenzt und erstreckt sich entlang der Straße zwischen den Hausnummern 31 und 61.

Nördlich, östlich und südlich ist das Plangebiet von Siedlungsstrukturen mit Wohnnutzung und Mischnutzungen umgeben. Das Gelände fällt von Osten nach Westen in Richtung des Bachlaufs ab.

Das Plangebiet ist teilweise bebaut: direkt an der Straße befindet sich das Gebäude des sog. Kemperhof, das zusammen mit der Parkanlage unter Denkmalschutz steht.

Dahinter gruppieren sich weitere Gebäude Hof für die vorhandene Schulnutzung. Mitten im Plangebiet besteht eine Mehrzweckhalle mit angegliedertem Kindergarten.



1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Mit der Einführung des „Gesetzes zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 ergeben sich seit dem 01.01.2007 für die Gemeinden neue Möglichkeiten zur Vereinfachung und Beschleunigung von bestimmten Bebauungsplänen (Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB). Diese sind Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Brachen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Da es sich vorliegend um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Sinne einer „anderen Maßnahme der Innenentwicklung“ der Stadt Bendorf handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt:

- Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000qm festgesetzt wird.
Diese Voraussetzung ist erfüllt. Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO von knapp unter 20.000 qm zulässig.
- Auf Grundlage der Ergebnisse des Fachbeitrags Naturschutz ist nicht zu unterstellen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Beeinträchtigungen der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (FFH/Vogelschutz) entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht (s. Ausführungen unter Pkt. 1.3 der Begründung und Artenschutzprüfung).

Somit sind sämtliche, in §13a Abs.1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens als erfüllt zu betrachten.

Gemäß §13a Abs. 2 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Demnach wird vorliegend von der Durchführung des Vorverfahrens gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB abgesehen und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben bzw. die Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gleichzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben bzw. die Beteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gemäß §13a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB und von der Überwachung gemäß §4c BauGB abgesehen.

1.4 Planungsbindungen: überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

110-/220-kV Hochspannungsfreileitung Neuwied – Bad Ems (Maste 30-32)

Laut Mitteilung des Netzbetreibers (Westnetz) ist die Hochspannungsfreileitung für eine Betriebsspannung von 110 kV bis 220 kV ausgelegt. Sie soll in diesem Bereich langfristig mit 110 kV betrieben werden, daher erfolgte die Zuordnung zum 110-kV-Netz. Grundbuchlich gesichert ist ein $2 \times 17,0 \text{ m} = 34,0 \text{ m}$ breiter Schutzstreifen. Die Einschränkungen für die Bebauung im Bereich der Schutzstreifen wurden als Textfestsetzung übernommen.

1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Die Entwicklung des Plangebietes und Schaffung von Baurecht für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes des Heinrich-Hauses ist erklärtes Ziel des Stadtrates. Die Ausweisung im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Maßnahme zur Deckung der vorhandenen Nachfrage und des prognostizierten Bedarfs. Sie fördert Teilhabe und Integration behinderter Menschen.

Eine integrierte städtebauliche Überplanung des Gebietes unter Berücksichtigung der Abhängigkeiten zur direkten Umgebung werden von der Bauleitplanung aufgegriffen und einer Lösung zugeführt.

Die Nutzung als sonstiges Sondergebiet steht nicht im Widerspruch zur umgebenden Bebauung (größtenteils Wohnnutzung).

1.6 Schutzgebiete

Denkmalschutz:

Die Denkmalpflegeliste der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz weist das Objekt Koblenz-Olper-Straße 39 als Denkmalzone aus:

Sog. Kemperhof, Don Bosko Elessiana, ehem. Jakobische Heilanstalt für Nerven- und gemütskranke, 1870, Putzbau mit Eckrisaliten und Pilastern, Wintergarten; Don Bosko-Schule, dreigeschossiger Putzbau, 2. Hälfte 19. Jh.; Gesamtanlage mit Park

Naturschutz:

Das Plangebiet befindet sich entlang von ausgewiesenen Schutzgebieten:

Das FFH-Gebiet „Brexbach- und Saynbachtal (FFH-5511-302),

das Naturschutzgebiet „Huettenweiher“ (NSG-7137-041) und

biotopkartierte Flächen „Unteres Brexbachtal und unteres Saynbachtal von Sayn bis Rheinmündung“ (BK-5511-0537-2006). Berührt werden Suchräume zur Biotopkartierung. (siehe Fachbeitrag Naturschutz mit Artenschutzprüfung).

Hochwasserschutz:

Im Plangebiet erstreckt sich entlang des Bachlaufs ein durch RVO verbindlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (§83 Abs. 1 u.2 LWG).

Bauverbotszone

Die 10,0 m breite Bauverbotszone entlang des Bachlaufs (gemessen ab der Uferlinie) wird durch die Ausweisung der gesetzlichen Überschwemmungsfläche freigehalten.

2.0 Darlegung der Plankonzeption und Abwägung gemäß §1 Abs. 7 BauGB

2.1 Grundsätze des vorliegenden Bebauungsplans

Bodenordnungsmaßnahmen

Die vorliegende Planung bedarf keiner gesonderten Bodenordnung, da die gesamte Fläche im Eigentum der Heinrich-Haus gGmbH liegt.

Kosten/Finanzierung

Mittels städtebaulichem Vertrag wurde vereinbart, dass der Eigentümer des Plangebietes sämtliche mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Kosten übernimmt. Die Erschließungsstraße für das Plangebiet bleibt dauerhaft Privatstraße, sodass für die Erschließung keinerlei Kosten für die Stadt Bendorf entstehen.

Erschließung und Infrastruktur

Über die an das Planungsgebiet grenzende Koblenz-Olper-Straße (B416) und den darin verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen kann das Gebiet aus erschließungs- und versorgungstechnischer Sicht als voll erschlossen angesehen werden.

Die Erschließung innerhalb der Plangebiete erfolgt über die geplante Erschließungsstraße, die in 2 Wendekreisen endet. Es wurde eine flächensparende Straßenführung gewählt, die eine Erschließung aller zukünftigen Gebäude ermöglicht. Innerhalb dieser Verkehrsfläche werden die Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet verlegt. Die Wendekreise sind ausreichen groß dimensioniert für Müllfahrzeuge, Feuerwehr usw.

Im Zuge der Vorplanung wurde alternativ eine Ringerschließung geprüft, die jedoch aufgrund der unübersichtlichen Ausfahrtssituation der nördlichen Zufahrt verworfen wurde.

Die derzeitige Problematik, dass zu Stoßzeiten Schüler-Transportfahrzeuge zu Rückstau bis auf die Koblenz-Olper-Straße führen können, wird durch die geplante neue Straßenführung mit wesentlich längeren Aufstellängen beseitigt.

Die Stromversorgung erfolgt über eine Trafostation, die die Eigentümerin bereits auf dem Gelände errichtet hat und die zur Versorgung des Gesamtgeländes ausgelegt ist.

Das gesamte Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Da das Gelände größtenteils tiefer liegt als der Straßenkanal, wird das Abwasser auf dem Gelände zusammengeführt und über eine vorhandene Druckleitung in den Straßenkanal gepumpt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über die belebte Oberbodenzone über eine naturnahe Versickerungsmulde entlang des Bachlaufs versickert.

Plankonzeption

Der Baumbestand der historischen Parkanlage wie auch das historische Gebäude werden nicht verändert, sodass das vorhandene städtebauliche Bild der Straßenansicht erhalten bleibt. Jediglich südlich der neuen Erschließungsstraße können Gebäude als Fortsetzung der vorhandenen Bebauung entlang der Straße entstehen.

Für die Verwirklichung des Gesamtkonzeptes der Heinrich-Haus GmbH ist ein flexibles Baurecht erforderlich, das die schrittweise Entwicklung und Anpassung an den sich entwickelnden Bedarf an Gebäuden und Nutzungen ermöglicht. Das Baufeld ist daher weit gefasst, die zulässige Bebauungsintensität wird jedoch durch die festgesetzte GRZ von 0,5 begrenzt.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung, der parkartigen Struktur und den Saynbach mit seiner Uferrandvegetation geprägt. Die Uferrandvegetation bleibt von dem Planungsvorhaben unberührt. Das Plangebiet ist jetzt schon in die Landschaft eingebunden. Mit der zukünftigen Bebauung und Erschließung sollen die verbleibenden Grünflächen parkartig entwickelt werden, so dass dem Gedanken einer Einbindung in das Landschaftsbild Rechnung getragen wird.

2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als sonstiges Sondergebiet (SO Heinrich-Haus) ausgewiesen: Sondergebiet für integratives und barrierefreies Wohnen, vornehmlich für Menschen mit Behinderung mit den erforderlichen Nebenanlagen und allen erforderlichen weiteren Nutzungen.

Dieses spezielle Gesamtkonzept soll gewährleisten, Menschen mit Handicap auf Wunsch in jeder Lebensphase zu begleiten und zu unterstützen. Dazu müssen im Plangebiet außer Wohnen verschiedene Nutzungen zulässig sein: integrativer Kindergarten, Tagesbetreuung und Tagesförderstätten, integrative Schule, Förderschule, Therapieangebote und medizinische Versorgung (MVZ), Ausbildung in verschiedenen Einrichtungen (bspw. Serviceeinrichtungen wie Wäscherei oder eigene Gastronomie, Gärtnerei, eigene Werkstätten / Manufaktur, ggf. mit Verkauf), Verwaltung und Dienstleistung.

02. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen richtet sich nach der Topographie und der in der Umgebung vorhandenen Bebauung. Die neue Bebauung wird sich so dem Bestand unterordnen: das historische Gebäude (Kemperhof) mit 3 hohen Geschossen, einem hohen Dach und der erhabenen Lage auf dem höheren Geländeberich wird in seiner städtebaulichen Wirkung nicht beeinträchtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grob an der Umgebungsbebauung. Um eine zweckmäßige Ausnutzbarkeit zu erzielen wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die vorhandene Grundstückgröße erlaubt die Festsetzung einer GRZ unterhalb der Obergrenze des §17 BauNVO für Sondergebiete. Eine aufgelockerte Bebauung des Gebietes soll so erreicht werden.

03. Höhenlage der Gebäude

Die neue Erschließungsstraße wird aus wirtschaftlichen Gründen einschließlich ihrem Unterbau auf das vorhandene Gelände aufgebaut. Sie folgt höhenmäßig dem Geländeverlauf und liegt höher als der Wasserspiegel eines extremen Hochwassers. Um eine Gebäudestaffelung zu erreichen, die dem Geländeverlauf folgt, wird die maximale Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in Bezug auf die Straßenhöhe festgesetzt. So wird auch gewährleistet, dass der Erdgeschoss-Fußboden oberhalb der Hochwasserspiegels liegt und ein leichtes Gefälle vom Gebäude zur Straße ausgebildet werden kann.

Die sich so ergebende Höhenlage korrespondiert mit der im geologischen Gutachten (Gründungsempfehlung) empfohlenen Höhenlage für die Neubauten. Gleichzeitig verhindert die maximale Begrenzung, dass sich die Gebäude zu weit aus dem Gelände herausheben.

04. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Gebäudelänge maximal 60 m betragen darf. Diese Grenze orientiert sich aus städtebaulichen Gründen an der Gebäudelänge des historischen Kemperhofs.

Gebäudelängen zwischen 50-60 m sind für wirtschaftliche Grundrisse z.B. für Wohngebäude mit Appartements erforderlich, gleichzeitig sollen durch die Längenbegrenzung jedoch lange Riegelbebauungen verhindert werden.

Die großzügigen Baugrenzen im Abstand von 3,0 bzw. 5,0 z.B. von der Erschließungsstraße und von den Grenzen des Plangebietes bieten eine hohe Flexibilität, wobei der größere Abstand von 5,0m an der südlichen Gebietsgrenze zu der vorhandenen Bebauung gewählt wurde.

Das Plangebiet soll durch eine bewusste Zurückhaltung bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ein hohes Maß an Flexibilität erhalten.

Diese ermöglicht eine zweckmäßige Anordnung der verschiedenen Nutzungen mit kurzen Wegeführungen, aber auch eine Gestaltung von grünen Aufenthaltsbereichen und Freiräumen zwischen den Gebäuden.

05. Stellplätze und Garagen

Die Einschränkung, dass Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind, erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Dabei sind die erforderlichen Besucherplätze für die im Plangebiet angesiedelten Nutzungen ebenfalls zulässig. Nicht zulässig ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen, die anderweitig vermietet werden oder der Erfüllung von Verpflichtungen von außerhalb des Plangebietes dienen.

06. Nebenanlagen und Terrassen

Auch hinsichtlich der Anordnung von Nebenanlagen und Terrassen soll bewusst ein hohes Maß an Flexibilität gegeben sein, um erforderliche und voneinander abhängige Nutzungen optimal zueinander platzieren zu können.

07. Leitungsrechte, Versorgungseinrichtungen

Im Plangebiet verläuft eine Mittelspannungsleitung als Grundleitung, die grundbuchlich gesichert ist. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers ist in der Planzeichnung dargestellt, laut dessen Angaben darf die mit Leitungsrecht belegte Fläche nicht überbaut werden.

08. Nutzungsbeschränkungen für den Schutzstreifen unter der Hochspannungsfreileitung

Über dem südlichen Plangebiet verläuft von Westen Richtung Osten eine 110 kV Hochspannungsfreileitung.

Die Einschränkungen seitens des Netzbetreibers bezüglich einer Bebauung im Bereich der Schutzstreifen wurden als Textfestsetzung übernommen.

09. Verkehrsflächen

Die Erschließung innerhalb der Plangebiete erfolgt über die geplante Erschließungsstraße, die in 2 Wendekreisen endet. Es wurde eine flächensparende Straßenführung gewählt, wobei sich die gewählte Straßenbreite von 5,50 m an den Richtwerten für Straßenbreiten der EAE-Richtlinie (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) orientiert.

Im unmittelbaren Bereich der südlichen Zufahrt ins Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle im öffentlichen Straßenbereich. Im Bebauungsplan ist hier ein 2,0 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, die der Stadt Bendorf ermöglicht, die Bushaltestelle auszubauen.

2.3 Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist bewusst nicht eingeschränkt worden, wobei zu beachten ist, dass Bauvorhaben in der Nähe von ausgewiesenen Denkmälern immer mit der Denkmalbehörde abzustimmen sind.

2.4 Landespflegerische Festsetzungen

01. Private Grünfläche, Ordnungsbereich „A“

Das Plangebiet liegt gemäß den Angaben 1 und 2 zu §25 (2) LNatSchG weder in einem FFH-Gebiet noch in einem Vogelschutzgebiet, es ist kein Schutzgebiet gemäß Natura 2000. Es grenzt jedoch an ausgewiesene Schutzgebiete:
das FFH-Gebiet „Brexbach- und Saynbachtal (FFH-5511-302),
das Naturschutzgebiet „Huettenweiher“ (NSG-7137-041) und
biotopkartierte Flächen „Unteres Brexbachtal und unteres Saynbachtal von Sayn bis Rheinmündung“ (BK-5511-0537-2006). Berührt werden Suchräume zur Biotopkartierung.

Durch die Ausweisung der privaten Grünfläche, Ordnungsbereich „A“ entlang der Grenze zum Saynbach wird dieser bachnahe Bereich von jeglicher Bebauung freigehalten und so eine Pufferzone zum Schutz des angrenzenden FFH-Gebietes geschaffen.
Der Gehölzbestand entlang des Saynbachs befindet sich fast ausschließlich außerhalb des Plangebiets. Die ausgewiesene Grünfläche ergänzt den vorhandenen Bachsaum und dient der Verbindung des Siedlungsbereichs mit der Bachzone und der landschaftlichen Einbindung.

Innerhalb der Grünfläche darf die naturnahe Versickerungsmulde mit Rigole angelegt werden. Die Zweckbestimmung „Hausgarten“ gibt die beabsichtigte Nutzung vor: diese Randzone des Plangebietes wird der Erholung der Bewohner und Nutzer des Geländes dienen und den Bachlauf erlebbar machen.

Die im Fachbeitrag genannten landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt.

Die Festsetzung und die Hinweise tragen den Belangen des Naturschutzes Rechnung, sie tragen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen bei.

02. Behandlung des Oberflächenwassers

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen und der Verkehrsflächen soll einer Versickerung zugeführt werden. Die erforderliche Versickerungsfähigkeit ist gemäß Bodengutachten gegeben. Die Versickerung hat über die belebte Oberbodenzone zu erfolgen.

Hinweise

Es wurden diverse Hinweise ergänzt, wie sie dem aktuellen Planstand entsprechen. Sie haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

Insbesondere die Hinweise zum Artenschutz sind auf der Grundlage des §44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Flächenbilanz

Flächenart	qm	%
Verkehrsflächen: Privatstraße	2.200	4
Private Grünfläche: Park	6.820	13
Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Private Grünfläche: Ordnungsbereich „A“ ist darin enthalten	5.384	10
Nettofläche Sondergebiet	39.462	73
Gesamtfläche Plangebiet	53.866	100

Bendorf, den

.....
Bürgermeister

.....
(Siegel)

Anlagen: