

Bebauungsplan Nr. 15a

der

Gemeinde Dahlem

„Ferienhausgebiet-Seeuferstraße“

Ortsteil Kronenburg

Gemeinde:	Dahlem
Gemarkung:	Kronenburg
Kreis:	Euskirchen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen



-
- **Begründung**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
 - **Textliche Festsetzungen**
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)
-

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Dahlem:

Stand: März 2015

PE BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/99 90-0 · Fax +49(0)2441/99 90-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
Begründung:	
1 Aufstellungsbeschluss, Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.1 Gemarkungsbezeichnung	3
1.2 Flurstücke	3
2 Anlass und Ziel des Verfahrens	3
3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4 Umweltverträglichkeit	4
5 Erschließung	5
6 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	6
7 Ökologische Bewertung, Landschafts- und Artenschutz	7
8 Grünordnung	8
9 Flächenbilanz	9
10 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
10.1 Art der Bebauung	9
10.2 Maß der baulichen Nutzung	10
11 Bodendenkmäler	11
12 Kosten, Bodenordnung	11
Textliche Festsetzungen:	13
Rechtsgrundlagen	13
Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
Hinweise	20
Empfehlungen	21

Begründung

1. Aufstellungsbeschluss, Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 15a „Seeuferstraße“, wurde vom Rat der Gemeinde Dahlem am 21.07.2011 gefasst. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kronenburg. Die äußere Erschließung erfolgt in der Verlängerung der Straße „Insel“ über die Seeuferstraße.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtgröße von 1,25 ha. Es liegt auf einer kleinen Kuppe am Hang über der Seeuferstraße mit Aussicht auf den Ort Kronenburg im Norden und den See im Westen.

Der tiefste Geländepunkt mit 480 m NHN liegt im Norden an der Seeuferstraße, der höchste Punkt mit NHN 506 m an der südlichen Plangeietsgrenze. Insgesamt weist das Gebiet einen Höhenunterschied von ca. 26 m auf und fällt von Südwesten nach Nordosten ab.

Die Abmessungen betragen ca. 220 m von Südwest nach Nordost, und 100 m quer dazu. Das Plangebiet liegt ca. 150 m Luftlinie vom Ortskern entfernt.

1.1 Gemarkungsbezeichnung

Gemarkung Kronenburg Flur 4

1.2 Flurstücke

Flur 4 Nr. 111, 125, 153 (tlw.) und 232

2. Anlass und Ziel des Verfahrens

Primäres Ziel des Planverfahrens ist es, das Areal einer baulichen Nutzung zuzuführen. Das an der Seeuferstraße gelegene Plangebiet bietet sich als Ferienhausgebiet an, da das Gebiet sowohl ortskernnah gelegen, als auch den touristischen Nutzungen /Attraktionen rund um den Kronenburger See zugeordnet ist.

Ferner wird dieser Bereich im FNP der Gemeinde Dahlem durch die Ausweisung eines Sondergebietes bereits für Freizeitaktivitäten vorgehalten. Im Rahmen des gesamten Nutzungskonzeptes für den Ort Kronenburg kommt daher hier nur die Ausweisung eines Sondergebietes in Frage.

Es handelt sich um eine tlw. steile Hanglage mit weitem Ausblick in die freie Landschaft und auf die mittelalterliche Buranlage. Im Zuge der weiteren Entwicklung von Kronenburg soll eine Bebauung dieser Fläche erfolgen, um die vorhandene Ortslage abzurunden.

Die derzeit im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeithotel“ wird dazu im Parallelverfahren geändert.

Das Vorhaben dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Ortslage und der Auslastung der infrastrukturellen Vorleistungen. Leitbild war dabei die Schaffung einer aufgelockerten durchgrünter Bebauung.

Für die Umsetzung des Vorhabens an dieser Stelle sprechen die hohe Standort-eignung, der Ausblick und die Einbettung in die umgebende Landschaft.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeithotel“ dargestellt. Die östlichen Teilbereiche sind als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche ausgewiesen. Die Darstellung des FNP soll jedoch geändert werden, da sich gezeigt hat, dass für ein Freizeithotel an dieser Stelle kein Bedarf besteht und das Plangebiet sich aufgrund der bewegten Topografie besser für eine kleinteilige Bebauung eignet.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 8 (3) BauGB) in „Ferienhausgebiet“ umgewidmet. Die entsprechenden Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des FNP wurden bereits in der Ratssitzung der Gemeinde Dahlem vom 21.07.2011 gefasst. Der hierfür erforderlichen Landesplanerischen Anfrage der Gemeinde Dahlem hat die Bezirksregierung Köln in ihrem Schreiben vom 31.08.2011 zugestimmt.

4. Umweltverträglichkeit

Das Planverfahren bedarf einer Umweltprüfung sowie einer Untersuchung, Bewertung und Darstellung des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die gemäß § 2a BauGB in einem gesonderten Teil der Begründung als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan beschrieben, dargestellt und der Planung beigelegt ist.

Die zur Planung gehörige artenschutzrechtliche Vorprüfung (*siehe Kapitel 7*) wurde gleichfalls in den Umweltbericht eingegliedert.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz und §§ 4 - 6 LG NW festgesetzt.

Zur Durchführung interner Kompensationsmaßnahmen sind im Planentwurf Ausgleichsflächen (Flächen für Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, Gehölzanpflanzungen) festgesetzt. Im vorliegenden Fall kann der Eingriff jedoch nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Bedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 16.722 Punkten.

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits soll auf dem Flurstück 24, (Gemarkung Baasem, Flur 12) auf einer Fläche von 7.770 m², aus einer mäßig artenreichen Intensivweide (Biototyp: EB,xd5) –unter Verzicht von Düngung und des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln– eine artenreiche Magerweide (Zielbiototyp: ED,veg2) entwickelt werden. Des Weiteren ist dort die Anpflanzung einer Strauchhecke vorgesehen.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße „Insel“ über die Seeuferstraße an das gemeindliche Straßennetz angebunden.

Seitens der Gemeinde Dahlem wurden verschiedene Varianten der Baugebietserschließung untersucht. Nach eingehender Prüfung –auch des Ruhebedürfnisses der Anlieger– ist die Verwaltung der Gemeinde Dahlem letztlich zu dem Entschluss gelangt, die ursprünglich vorgesehene Zufahrt über die Straße „Insel“ beizubehalten.

Statt eines vollständigen Straßenneubaus ist dabei nur eine Verbreiterung der bestehenden Zufahrt mit Ausbesserung und Ergänzung des Unterbaus sowie das Aufbringen eines neuen Straßenbelags erforderlich. Aus Sicht der Nachhaltigkeit und eines schonenden Umgangs mit Landschaftsressourcen wird auf den Bau einer zusätzlichen Erschließung verzichtet, da die Breite der vorhandenen Straßenparzelle „Insel“ einen dem Plangebiet angemessenen Ausbau durchaus zulässt und die Anbindung geeignet ist, den zu erwartenden Anliegerverkehr eines nur teilweise bewohnten Ferienhausgebietes aufzunehmen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt somit in Fortsetzung der bestehenden Straße „Insel“, die hierzu um ca. 180 m verlängert wird, auf dem vorhandenen Wegeverlauf in südwestlicher Richtung und dann mit einer spitzen Kehre in die entgegengesetzte östliche Richtung bergaufwärts. Der in der Planzeichnung dargestellte Wendeanlagentyp ist für Müllfahrzeuge und vergleichbare Lkw nutzbar.

Die weiteren Baugrundstücke werden über diese, in der Planzeichnung als Privatstraße gekennzeichnete Verkehrsfläche erschlossen. Die Detailfestlegungen zum Ausbaustandart bleiben der nachfolgenden Straßenbauplanung vorbehalten.

Aufgrund der Hängigkeit des Geländes werden sich beim Bau der Verkehrsanlagen Aufschüttungen und Abgrabungen ergeben, die voraussichtlich teilweise in die privaten Grundstückflächen hineinragen werden. Hierzu können bei der Bodenordnung bzw. den späteren Grundstücksverkäufen vertragliche Regelungen mit den Erwerbern getroffen werden.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind ca. 14 Parkmöglichkeiten vorgesehen, die im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt werden sondern lediglich nachrichtlich dargestellt sind. Der weitere Stellplatzbedarf wird im Wesentlichen auf den eigenen Grundstücken sichergestellt werden müssen.

Jede Häusergruppe wird über einen Fußweg an die Zufahrtsstraße angebunden. Ein weiterer Fußweg soll die Seeuferstraße mit der ehemaligen Bunkeranlage und dem Radfernweg Jünkerath-Malmedy, südlich des Plangebietes, verbinden.

6. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung des Gebietes ist durch Anschluss an die bereits vorhandenen Anlagen der Ortslage bzw. ergänzende Anlagen im Prinzip gewährleistet. Die abwassertechnische Entsorgung des Baugebietes wird durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation erfolgen. Planung und Abstimmung mit den Versorgungsmedien bzw. untereinander sowie Koordinierung mit Straßenbau und Begrünung erfolgt im Rahmen der Tiefbauplanung.

Es ist vorgesehen, dass die Versorgung der einzelnen Baugrundstücke mittels in den Verkehrsflächen zu verlegender Erdkabel erfolgt.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Kronenburg zugeleitet. Das in der Ortslage verlegte Mischsystem ist auf die Ableitung des Niederschlagswassers des vorhandenen Straßenabschnittes der „Insel“ ausgelegt. Das in geringen Mengen zusätzlich anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene Mischwassersystem abgeleitet.

Da eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Baugebiet aufgrund der Hanglage nicht möglich ist, sollen die nur schwach belasteten Abwässer der Baugrundstücke und der Erschließungswege in die, in ca. 100 m Entfernung nördlich des Plangebietes vorbeifließende, Kyll eingeleitet werden.

Sofern aus Gründen der mengenmäßigen Gewässerverträglichkeit eine Rückhaltung von Niederschlagswasser vor der Einleitung erforderlich sein sollte, würde diese aus technischen Gründen außerhalb des Plangebietes angeordnet werden.

Die Einzelheiten zur Niederschlagswasserbeseitigung werden im Rahmen eines dem Bebauungsplan nachgeschalteten wasserrechtlichen Verfahrens –parallel zum Baugenehmigungsverfahren– geregelt und die Entwässerungsleitungen entsprechend der anfallenden Wassermengen dimensioniert.

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung zu sammeln und zu speichern (*siehe Empfehlungen in Anschluss an die Textlichen Festsetzungen*). Die Überläufe der Zisternen werden an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Um eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung gewährleisten zu können, wurden innerhalb der privaten Erschließungsstraße sowie auf den Flurstücken, Flur 4, Nr. 111, 125 und 252 Leitungsrechte zur Wasserver- und -entsorgung festgesetzt. Diese Flächen sind von Bebauung und die Leitungen von ggf. gefährdender Bepflanzung freizuhalten. Außerhalb des Plangebietes erfolgt die weitere Leitungsführung bis zur Kyll ausschließlich über gemeindeeigene Grundstücke (Flur 4, Flurstücke 126 und 231).

Um eine ausreichende Trinkwasserversorgung im Plangebiet zu gewährleisten, müssen bei den Hausinstallationen ggf. auch private Druckerhöhungsanlagen vorgesehen werden. Die weitergehenden Details zur Erschließung und Versorgung des Gebietes werden in der sich anschließenden Fachplanung mit den Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.

Ein ausreichende Löschwasserversorgung ist über die nahegelegene Kyll bzw. dem Kronenburger See gewährleistet, da dieser wegen seiner geregelten Wasserabgabe ständig über eine genügende Wassermenge verfügt.

7. Ökologische Bewertung, Landschafts- und Artenschutz

Das Plangebiet stellt sich als ein Biotopkomplex aus Grünland und Gehölzstrukturen dar. Insgesamt lässt es sich als typischer Ortsrandbereich beschreiben, der sich aufgrund seiner Topographie und Vegetation nahtlos in die umgebende Landschaft einfügt.

Das Gelände entlang der Seeuferstraße sowie ein größerer Teil im Westen werden geprägt durch einen Gehölzbestand aus einheimischen Straucharten und vereinzelt älteren Baumindividuen. In der Mitte des Plangebietes befindet sich eine Lichtung mit Aussicht auf die umliegenden Hügel und den Kronenburger See. Ungefähr ein Drittel der Fläche besteht aus brachgefallenen Wiesen.

Der südöstliche Teil des Plangebietes wird durch eine sehr junge Schlagflur ohne deckende Krautschicht und im Süden (entlang der ehemaligen Bahntrasse) angrenzenden Sträuchern gekennzeichnet.

Ein randlich gelegener Teilbereich des südöstlichen Plangebietes liegt geringfügig (37 m²) innerhalb des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes (LSG 2.2-1, „Dahlemer Land“) des Landschaftsplanes Dahlem-West. Hier werden sich jedoch aufgrund der in der Planzeichnung getroffenen Erhaltsfestsetzung keine Veränderungen ergeben.

Mit „In-Kraft-Treten“ des Bebauungsplanes tritt, gemäß § 29, Abs. 4 Landschaftsgesetz NW, der Landschaftsschutz für diesen Bereich außer Kraft.

Es bleibt festzustellen, dass im Plangebiet keine Flächen vorhanden sind, die gemäß § 20 c BNatSchG oder § 62 LG NW geschützt sind und somit einen Eingriff verbieten würden.

Zur Planung wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und spezifischen Lebensraumsansprüche der einzelnen Arten ist davon auszugehen, dass die meisten der planungsrelevanten Arten keine geeigneten Bedingungen im Plangebiet vorfinden.

Bei der Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren der Planung ergab sich jedoch, dass für einige Fledermaus- und Vogelarten ein Vorkommen nicht sicher ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der voraussichtlichen Wirkfaktoren ist daher eine Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG möglich.

Im Zuge der Art-für-Art-Betrachtung (ASP Stufe II) wurden Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, Tabu-Zone um das Winterquartier im Bunker) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen formuliert, um eine verträgliche Bauleitplanung zu gewährleisten. Bei Durchführung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist für das geplante Vorhaben eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit gegeben:

- Zum Schutz von brütenden Vögeln sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines Jahres, vorzunehmen (*siehe Umweltbericht, V10*).
- In einem Abstand von 15 Metern zum Bunkermittelpunkt sind alle im Maßnahmenplan des Umweltberichtes dargestellten Gehölze zu erhalten. Sie dienen als Sichtschutz der vorsorglichen Vermeidung störender Einflüsse im vergitterten Ein- und Ausflugkorridor der im Bunker angesiedelten Fledermausarten. (*siehe Umweltbericht, V11*).
- In einem Abstand von 50 Metern zum Bunkermittelpunkt dürfen in der Zeit vom 15.08. bis zum 01.04. eines jeden Jahres keine Baumaßnahmen ausgeführt werden, die zu Erschütterungen und/oder Schwingungen des Bodens führen (z.B. Abtragen anstehender Gesteinsschichten, Einsatz von Rüttelplatten, etc.) (*siehe Umweltbericht, V12*).

8. Grünordnung

Die Böschungsbereich zur Seeuferstraße sowie die an die Wendeanlage angrenzenden Plangebietsflächen mit vorhandenem Baum- und Strauchbestand werden als private Grünfläche festgesetzt.

Um eine harmonische Einbindung des Plangebietes zu gewährleisten, bzw. zu eine straßenseitige Eingrünung des Baugebietes sicherzustellen sind für diese Fläche Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB vorgesehen. Die dort vorhandenen Gehölze und Sträucher sind zu erhalten und die verbleibenden Flächen der Grünlandbrache der Sukzession zu überlassen.

Auf den künftigen Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein geeigneter Laubbaum/Obstbaum gemäß der in den Textlichen Festsetzungen enthaltenen Artenliste zu pflanzen.

Des Weiteren sind am östlichen Rand des Plangebietes Gehölzstreifen anzulegen. Ferner sind die am Plangebietsrand vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

Der Eingriff kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Restdefizit von 16.722 Punkten, welches vom Vorhabenträger durch externe Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 24 (Gemarkung Baasem, Flur 12) ausgeglichen wird.

Auf einer Fläche von 7.770 m² des insgesamt ca. 9.900 m² großen Flurstückes soll eine mäßig artenreiche Intensivweide zu einer artenreichen Magerweide entwickelt werden. Die Maßnahme hat durch den Vorhabenträger innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen und ist durch ein 10-jähriges Monitoring zu begleiten (*siehe Textliche Festsetzung Ziffer 5.1*).

Als Monitoring-Maßnahmen können genutzt werden:

- Auswertung von Umweltinformationen aus Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltfachbehörden,
- Kenntnisnahme und Nutzung möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten.

Des Weiteren sind auf der Kompensationsfläche als Ausweichhabitat für den Neuntöter mehrreihige Hecken aus überwiegend bedornten Sträuchern (Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Schlehe und Eingrifflicher Weißdorn) anzulegen (*siehe Textliche Festsetzung Ziffer 5.2*).

Die Heckenpflanzung ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme bereits vor Beginn der ersten Baumaßnahmen durchzuführen.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtgröße des B-Plan-Gebietes beträgt 1,25 ha.

Fläche	ha	%
Ferienhausgebiet (SO)	0,74	59,2
Öffentliche Verkehrsflächen /		
Flächen für die Entsorgung	0,13	10,4
Private Erschließungsstraße	0,04	3,2
Private Grünflächen	0,34	27,2
Gesamtfläche	1,25	100,0

10. Art und Maß der baulichen Nutzung

10.1 Art der Bebauung

Im Plangebiet sollen Ferienhäuser realisiert werden, daher wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Des Weiteren werden eine öffentliche Verkehrsfläche und eine private Erschließungsstraße (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) sowie eine private Grünfläche festgesetzt.

Nach dem Gestaltungsvorschlag zum Bebauungsplan sollen im Plangebiet ca. 14 Wohngebäude mit jeweils zugehöriger Bauparzelle entstehen.

Vorgesehen ist eine zeitgleiche Errichtung von Ferienhauswohnungen als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise. Angesichts der Steilheit des Geländes und des Bestrebens, die Sicht auf die Landschaft für die späteren Bewohner möglichst frei zu halten, ist beabsichtigt die Gebäude so zu platzieren, dass Ober- und Unterlieger gegeneinander versetzt angeordnet werden. Dies entspricht der Zielsetzung eine aufgelockerte Bebauung mit Erholungscharakter und einer nicht zu hohen Wohndichte, mit deutlich erkennbaren Lücken zwischen den einzelnen Gebäuden, zu schaffen.

Angestrebt wird eine Eigennutzung und/oder private Vermietung der Ferienhäuser sowie ein gemeinschaftlicher Unterhalt der Grün- und Verkehrsflächen. Das gesamte Vorhaben trägt der erforderlichen Einordnung in das Ortsbild sowie einer -für die Verhältnisse des ländlichen Raumes- flächensparenden städtebaulichen Entwicklung des Ortes Kronenburg Rechnung.

Die planungsrechtlichen Ausweisungen für das Ferienhausgebiet erfolgen in Anlehnung an ein „Allgemeines Wohngebiet“. Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Gartenbaubetrieben, Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie die Aufstellung von Wohnwagen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig. Die Begründung hierfür liegt darin, dass im Plangebiet für die vorgenannten Nutzungen aufgrund der randlichen Lage bzw. der topographischen und verkehrstechnischen Verhältnisse definitiv keine geeigneten Standortvoraussetzungen gegeben sind.

Maßgebend für die im Bebauungsplan festgelegten Gebäudehöhen, Bauweisen und sonstigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist die auf den benachbarten Bauparzellen vorhandene Siedlungsstruktur. Auch die in den Textlichen Festsetzungen getroffene Einschränkung der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten findet ihre Begründung in der angestrebten Anpassung an das Umfeld des Plangebietes mit überwiegend kleinteiliger Bebauung.

Auf Anregung des geologischen Dienstes NRW wird empfohlen im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten des Baugrundes durch objektbezogene Baugrunduntersuchungen ermitteln zu lassen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Ortsrandlage des Plangebietes mit z.T. gut einsehbaren Hängen in Nachbarschaft zur historischen Burganlage erfordert Festsetzungen, die sicherstellen, dass ein harmonischer Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft erfolgt.

Die Hängigkeit des Geländes wird in der Regel zu einer talseitigen Wohnnutzung der Untergeschosse führen. Aus diesem Grund wird die Geschossigkeit auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt sowie als max. zulässige Traufhöhen 7,5 m und als zulässige Firsthöhe 10,5 m vorgeschrieben.

Die mittleren Grundstückstiefen betragen zwischen 20 m und 30 m. Die Grundstücksbreiten wurden in der Regel mit ca. 20 m angenommen. Die Grundstücksaufteilung wird im Bebauungsplan nur als Vorschlag dargestellt. Eine Veränderung der Aufteilung bleibt so möglich.

Die Grundstücksgrößen orientieren sich mit ca. 470 m² bis 600 m² an der in der Umgebung des Baugebietes vorhandenen baulichen Dichte. Die durchschnittliche Größe der Baugrundstücke liegt - bei ca. 520 m².

Die Grundflächenzahl (Verhältnis der bebauten zur unbebauten Grundstücksfläche =GRZ) wird mit 0,2 festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO sind eine Grundflächenzahl von max. 0,4 und eine Geschossflächenzahl von max. 1,2 zulässig, da die umgebende Bebauung jedoch eine geringere Dichte aufweist, werden für den Planbereich eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Damit werden die zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Grundstücksausnutzung deutlich unterschritten.

11. Bodendenkmäler

Auf dem Flurstück 111 befindet sich ein Bunker der ehemaligen Westwallanlage, eingetragen als Lfd. Nr. 119 der offiziellen Bodendenkmäler auf dem Gebiet der Gemeinde Dahlem (Stand: Sept. 2011).

Durch die derzeitige Ausgestaltung des Ferienhausgebietes ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Bunker im westlichen Plangebietsbereich zu rechnen, da dieser aufgrund seiner ursprünglichen Funktion und Anlage in der Lage sein sollte Belastungen jenseits der mit dem Planvorhaben verbundenen unberührt standzuhalten.

Für den Fall, dass bei Bodenbewegungen weitere archäologische Funde und Befunde –hierzu gehören auch Zeugnisse aus dem II. Weltkrieg– auftreten sollten, ist dies meldepflichtig. In den Hinweisen der Textlichen Testsetzungen sind die entsprechenden Ansprechpartner benannt.

Der Bunker dient verschiedenen Fledermausarten als Winterquartier und ist durch ein installiertes Gitter vor unerlaubtem Betreten geschützt. Um Störungen zu vermeiden, sind in der Zeit vom 15.08. bis zum 01.04. eines Jahres in einem Abstand von 50 Metern zum Bunkermittelpunkt keine Baumaßnahmen erlaubt, die zu Erschütterungen und/oder Schwingungen des Bodens führen.

12. Kosten, Bodenordnung

Die durch die Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten werden ermittelt und anschließend anteilig auf die erschlossenen Grundstücke verteilt.

Für die sich beim Bau der Verkehrsanlagen ergebenden Aufschüttungen und Abgrabungen, die in die privaten Grundstückflächen hineinragen, können bei der

Bodenordnung bzw. den späteren Grundstücksverkäufen vertragliche Regelungen mit den Erwerbern getroffen werden.

Aufgestellt im Auftrag
der Gemeinde Dahlem



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Entwurf: März 2015
Begr. BP15a Seeuferstraße 03-2015