

STADT BERGNEUSTADT

Bebauungsplan Nr. 42

"Am Grafweg"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8, Baugesetzbuch (BauGB)

## **A) AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

## **B) GRUNDLAGEN**

### **1. Veranlassung, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

### **2. Beschreibung des Geltungsbereiches**

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe

2.2 Naturräumliche Verhältnisse / Topographie

2.3 Erschließung

### **3. Flächennutzungsplan**

## **C) STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

### **1. Bauliche Nutzung**

1.1 Siedlungsstruktur, Art der baulichen Nutzung

1.2 Bauweisen, Bebauungsweisen

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.4 Nebenanlagen

### **2. Baugestaltung**

2.1 Baukörper

2.2 Dächer und Dachgauben

2.3 Gebäudehöhe

### **3. Erschließung**

3.1 Fließender Verkehr

3.2 Stellplätze, Garagen

3.3 Versorgungsanlagen

### **4. Begrünung, ökologische Ausgleichsmaßnahmen**

## A) AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bergneustadt hat in seiner Sitzung am 17.03.1993 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Am Grafweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde im Amtsblatt der Stadt Bergneustadt vom 04.05.1993 öffentlich bekanntgegeben.

## B) GRUNDLAGEN

### 1. Veranlassung, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Grafweg" liegt in der nach wie vor vorhandenen Nachfrage nach bebaubaren Wohnbauflächen im Stadtgebiet Bergneustadt.

Ziel der Planung ist es, eine Bebauung entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur in der Umgebung zu ermöglichen und dabei die gestalterische Einbindung in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild zu gewährleisten. So weist der Bebauungsplan bebaubare Flächen für ca. acht Einfamilienhäuser und eine Hausgruppe aus. Diese neuen Bauflächen dienen der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

### 2. Beschreibung des Geltungsbereiches

#### 2.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Das Plangebiet liegt nördlich vom Stadtzentrum innerhalb der Stadt Bergneustadt in Südhanglage. Es wird begrenzt von der "oberen" Bebauung Glockenbergstraße und der Markstraße im Süden, der "unteren" Bebauung Rehwinkel und Waldfläche im Norden sowie dem Hackenberger Weg im Westen.

Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf ca. 2 ha, wobei davon ca. 0,8 ha bereits nach § 34 BauGB bebaut sind und 0,6 ha nicht bebaut werden und als ökologische Ausgleichfläche zur Verfügung stehen. Somit beträgt die neu gewonnene Wohnbaufläche ca. 0,6 ha.

#### 2.2 Naturräumliche Verhältnisse / Topographie

Das Planungsgebiet liegt im oberen Bereich eines langgezogenen Südhangs und ist im wesentlichen mit verwildertem Unterholz und verschiedenartigen Gehölzgruppen bewachsen.

In Nord- und nordwestlicher Richtung schließt sich ein größerer Fichtenwaldbestand an, so daß hier der Übergang zur freien Landschaft liegt. Die Geländeneigungen liegen bei etwa 10 bis 20 %.

...

### 2.3 Erschließung

Das Plangebiet liegt übergeordnet an der Markstraße und wird über die Straße "Am Grafweg" erschlossen.

### 3. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

## C) STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 1. Bauliche Nutzung

#### 1.1 Siedlungsstruktur, Art der baulichen Nutzung

Das Umfeld des Plangebietes wird geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser. Der Bereich ist nach § 34 BauGB bebaut und ist als allgemeines Wohngebiet auszulegen. Die Bebauung wird der vorhandenen Siedlungsstruktur angepaßt, der Planbereich jedoch als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Dies ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung. Bei gleichzeitig starker Durchgrünung und bei artenreicher Bepflanzung dieser "Stadtrandzone" ist somit ein fließender Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

#### 1.2 Bauweisen, Bebauungsweisen

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgeschrieben. Mit Ausnahme der "Abschlußzeile" am Wendehammer sind nur Einzelhäuser zulässig. Als nördliche Randbebauung ist hier eine terrassierte Hausgruppe mit etwa 35 m Länge vorgesehen.

Diese ermöglicht eine Anordnung und Höhenentwicklung der Bebauung nach den topographischen Verhältnissen, da hier das Gelände relativ steil ist.

#### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücksnutzung (Maß der baulichen Nutzung) ist im Bebauungsplan festgesetzt durch die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und die Grundflächenzahl GRZ.

Als Obergrenzen für die Festsetzung des Maß der baulichen Nutzungen werden die Festsetzungen des § 17 BauNVO übernommen. Die ausgewiesene Eingeschossigkeit paßt sich dem Umfeld an und verhindert abrupte Übergänge zwischen vorhandener und neuer Bebauung.

...

#### 1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit eine möglichst großflächige Durchgrünung der Grundstücke erfolgen kann. Stellplätze und Garagen sind auch auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.

### 2. Baugestaltung

#### 2.1 Baukörper

Durch die Festlegung der Hauptfirstrichtung wird eine energetisch und klimatologisch günstige Gebäudeorientierung erreicht. Eine entsprechende Architektur des Baukörpers sollte diesen Effekt unterstreichen, wobei eine möglichst individuelle Gestaltung jedes einzelnen Objektes anzustreben ist.

#### 2.2 Dächer und Dachgauben

Die Ausführung von Sattel- und Walmdächern mit einem Neigungsspielraum von 12° lassen individuelle Planungen zu. Die Anwendung von Drempeln und Dachgauben in angemessenem Verhältnis zum Baukörper ermöglichen eine entsprechende Nutzung der Dachgeschosse.

#### 2.3 Gebäudehöhe

Durch die vorgegebene Geschossigkeit und unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländes bei der Planung ergibt sich eine höhenmäßige Anpassung der Gebäude an die topographische Situation.

Die Höhenangabe der im Bebauungsplan bezeichneten Bauzeile "BZ1" wird als notwendig erachtet, um auch hier eine höhengleiche Anpassung der einzelnen Gebäude untereinander zu erreichen.

### 3. Erschließung

#### 3.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Anliegerstraße "Am Grafweg", deren Anbindung an die übergeordnete "Markstraße" bereits vorhanden ist. Die Anliegerstraße ist zum größten Teil im Profil vorhanden, jedoch nicht ausgebaut. Sie wird der Topographie angepaßt weitergeführt und am Ende mit einem Wendehammer versehen.

...

### 3.2 Stellplätze, Garagen

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise wie Schotterrassen, Rasenpflaster etc. herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt, Beton etc. ist unzulässig.

### 3.3 Versorgungsanlagen

Zur Erschließung des gesamten Planbereiches werden die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen an die vorhandenen Anlagen angeschlossen. Die unterhalb der Anliegerstraße "Am Grafweg" liegenden Grundstücke können höhenbedingt nicht ohne Hebeanlage am Kanal angeschlossen werden.

## 4. Begrünung / ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge sind als private Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern etc. zu bepflanzen.

Entsprechend den §§ 8, 8a BNatSchG und den §§ 4-6 des Landschaftsgesetzes NRW unterliegt das Vorhaben der Eingriffsregelung. Demnach wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) erstellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Der von einer Bebauung freigehaltene Hangbereich innerhalb des Plangebietes steht für Kompensationsmaßnahmen gemäß LPF zur Verfügung. Zudem ist ein möglichst hoher Anteil der Gebäude und baulichen Anlagen mit geeigneten Kletter- und Schlingpflanzen zu begrünen, um das bebaute Gebiet in die Landschaft und das Landschaftsbild zu integrieren.

Die Umsetzung der ökologischen Maßnahmen wird in den Textlichen Festsetzungen geregelt.

Aufgestellt: Bergneustadt, den 12.02.1996

Noss  
Bürgermeister

*[Handwritten signature]*  
13/02.96

*[Handwritten signature]*  
L. Jan

1 Ø am Hauptamt 16.02.96 Z