

Bebauungsplan Nr. 14 "Zum Bauckmert"

Begründung und Erläuterung

gem. § 9 (8) BBauG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1979.

1. Vorbemerkung

Der unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielsetzung entstandene Flächennutzungsplan stellt die gemeindlichen Planungsabsichten dar. Für den zu überplanenden Bereich sieht der Flächennutzungsplan daher eine Bauflächenausweisung für Wohnzwecke (Wohnbaufläche) vor. Durch den nunmehr aufzustellenden Bebauungsplan soll der erreichte Konkrettheitsgrad der Planungsabsichten um eine weitere Stufe zunehmen. Er ist Voraussetzung für eine Objektplanung, die letztendlich in der Realisierung von Einzelmaßnahmen endet.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt folgende Zielsetzungen:

- a) Städtebaulich geordnete Planung und Abrundung des Ortsrandes Wiedenest, verbunden mit einer landschaftsverträglichen Gestaltung des Ortsrandes.
- b) Schaffung von planungs- und baurechtlichen Festsetzungen in einem teilweise erschlossenen Gemeindebereich für die Errichtung von Wohngebäuden unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur.
- c) Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen.
- d) Festsetzung der zulässigen Ausnutzung der Grundstücke.

3. Standortvorteile und Begründung der Planinhalte

Als bauliche Nutzungsart ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes kann sowohl dem Planziel zur Errichtung von Wohnungen, als auch den Belangen der angrenzenden Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Wiedenest Rechnung getragen werden.

Da der Ort über eine gewisse Infrastruktur verfügt, die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz vorhanden ist und die Vielfalt, Schönheit und natürliche Eigenheit der Landschaft ein durch Immissionen weitgehend unbelastetes Wohnen ermöglicht, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen nahezu idealen Standort zur Errichtung von Eigenheimen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung. Daher erfolgt die Ausweisung ein- bis zweigeschossig mit $Z = 1$ gemäß § 2 (5) BauO NW als Höchstgrenze mit einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) = 0,5.

Es wird offene Bauweise festgesetzt, da diese dem vorhandenen Ortsbild angepaßt ist und auch hier beibehalten werden soll.

Die Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dachneigung sind ebenfalls dem übrigen Ortsbild angepaßt. Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 45° .

4. Verkehrsflächen

Als Verkehrsfläche sind die vorhandene Straße "Zum Bauckmert", "Steimelstraße" und "Wilhelm-Schriever-Straße" sowie die Planstraßen 1, 2 und 3 vorgesehen.

Die neu zu erstellenden Straßen werden im Rahmen von Erschließungsverträgen hergestellt. Bei Fertigstellung werden von den Anliegern gemäß Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Bergneustadt - Erschließungsbeitragssatzung - 90 % der beitragsfähigen Erschließungskosten erhoben.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Alle von der Bebauung freizuhaltenden Flächen, die zur Wahrung des Sicherheitsabstandes zum Wald dienen, werden kleingärtnerisch genutzt. Zur Unterbringung von Gartengeräten soll je Kleingarteneinheit ein Geräteschuppen errichtet werden.

6. Angaben zur Wasserwirtschaft

a) Allgemein

Größe des Baugebietes	2,5 ha
Anzahl der vorhandenen Häuser	3
Anzahl der geplanten Häuser	27
Geplante Wohneinheiten	45
Entfernung zur Ortslage	angrenzend

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes ist mit geringem Aufwand möglich, da sowohl in der "Wilhelm-Schriever-Straße", als auch in Teilbereichen der "Steimelstraße" und der Straße "Zum Bauckmert" und auch in Teilbereichen der Planstraßen schon Wasserleitungen liegen. Ebenso sind die im Plangebiet vorhandenen Gebäude schon an die städtische Wasserversorgung angeschlossen.

c) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung kann durch Einleitung in den städtischen Kanal sichergestellt werden. Hierfür ist die Verlängerung des Kanalnetzes erforderlich. Geklärt werden die Abwässer in der Kläranlage Schönenthal. Die Kapazität der Abwasserbeseitigungsanlage ist so ausgelegt, daß die zu erwartenden zusätzlichen Abwassermengen sicherlich ohne weiteres zu verkraften sind.

7. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird vom Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk sichergestellt.

Ein Gasanschluß durch die Gesellschaft Aggertal ist bei entsprechender Erweiterung des vorhandenen Rohrnetzes ebenso möglich.

8. Abfallbeseitigung

Das Einsammeln der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Stadt Bergneustadt, welche wiederum ein Privatunternehmen damit beauftragt hat.

Die ordnungsgemäße Deponierung erfolgt durch den Abfallbeseitigungsverband.

9. Kosten

Bei der Verwirklichung der Planung entstehen Kosten für

1. Kanalisation (Mischwasserkanal), Ergänzung	100.000,00 DM
2. Wasserversorgung, Ergänzung	30.000,00 DM
3. Erschließungsstraße, Ergänzung	230.000,00 DM
4. Straßenbeleuchtung	20.000,00 DM
5. Vermessungskosten	20.000,00 DM
6. Planungs- und Bauleitungskosten	24.000,00 DM

Die Kosten werden insgesamt auf pauschal 324.000,00 DM geschätzt.

10. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

- a) Die Gestaltung und die Aufteilung der neuen Grundstücke erfolgt durch freiwillige Neuordnung. Die bebauten und unbebauten Grundstücke werden dabei nach Lage, Form und Größe so gestaltet, daß für die baulichen Anlagen oder sonstigen Nutzungen zweckmäßige Grundstücke entstehen. Die Stadt behält sich jedoch bodenordnende Maßnahmen gem. § 45 ff. BBauG vor.
- b) Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für die Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt werden (§ 24 BBauG)

Die Stadt wird, falls notwendig, das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 BBauG für die Flächen (Verkehrs- und Versorgungsflächen) ausüben.

- c) Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 24a, 25, 25a, 26 BBauG)

Ein besonderes Vorkaufsrecht wird nicht ausgeübt.

- d) Enteignung (§ 85 BBauG)

Die Stadt behält sich die Einleitung und Durchführung von Enteignungen vor, sofern ein öffentliches Interesse vorhanden und eine andere Einigung nicht möglich ist.

Gesehen!

Köln, den

29.10.1985

Der Regierungspräsident

Im Auftrag:

Kien

§ 3

Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW

1. Garagen

Die Errichtung von Garagen (BauNVO § 12, BauO NW § 7 und § 64) ist nur zulässig in den überbaubaren Grundstücksbereichen der betreffenden Grundstücke bzw. deren Bauwichen. Sie dürfen bergseitig eine Traufhöhe von 3,00 m ab der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Zur Talseite hin dürfen die Traufhöhen von 3,00 m über gewachsenem Gelände auch bei einer Grenzbebauung überschritten werden.

Garagen in Fertigteilbauweise sind zulässig, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung und Farbgestaltung den Festsetzungen der Wohngebäude entsprechen. Die Überdachung der Garagen ist in Firstrichtung und Neigung den Wohngebäuden anzupassen, Flachdächer sind zulässig. Die Garagen müssen einen Abstand von mind. 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieses gilt auch für Grundstücke, bei denen die Distanz zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze 5,00 m unterschreitet.

2. Stellplätze

Die Stellplätze, die auf dem Baugrundstück anzulegen sind, müssen ordnungsgemäß eingegrünt werden.

3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden :

Schwarzschiefer

schwarzschieferfarbene Fassadenverkleidungen

Sichtbeton

Holz

Kalksandsteine

Klinker

Putze.

Ausnahmen können gestattet werden, wenn eine Anpassung an vorhandene Gebäude und Gebäudeteile dies erfordert.

4. Dächer

Als Dachformen sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 23° bis 45° zulässig. Als Dachneigung sind nur schwarze bzw. dunkelfarbige Materialien wie Schiefer oder Ziegel zu verwenden. Solardächer sind, soweit Blendeinwirkungen auf die Nachbargebäude nicht entstehen, zulässig.

Die Traufüberstände dürfen max. 0,60 m, die Ortgangüberstände max. 0,50 m betragen.

Drempel sind nur bei einer Dachneigung $\geq 40^{\circ}$ bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

Dachaufbauten (Gaupen) sind zulässig, wenn 0,5 der Firstlänge nicht überschritten wird.

5. a) Einfriedungen

Die Abgrenzung der Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch Zäune und Hecken ist zulässig.

Insgesamt darf eine Einfriedung eine max. Höhe von 0,80 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Sonstige Abgrenzungen baulicher Art sind grundsätzlich nicht zulässig.

Mauern im Bereich der Abgrenzung der Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zum Abfangen von Böschungen über einem Böschungsverhältnis von 1 : 1 (45°) zulässig.

Die Mauerhöhe darf höchstens $1/3$ der Böschungshöhe betragen, so daß oberhalb der Mauer Pflanzmöglichkeiten bestehen bleiben. Die Mauern sind im gestalterischen Zusammenhang mit den Eingangswegen und Garagenzufahrten herzustellen.

Die Grundstücksabgrenzung gegeneinander (außer Vorgartenbereich) regelt sich nach § 22 ff. Nachbarschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen.

Die Einfriedung der Grundstücke zum Außenbereich (frei anschließende Landschaft) kann von der Materialauswahl des Zaunes nur in Holz oder Maschendraht sowie Hecken von max. 1,80 m Höhe erfolgen.

Für alle Zaunanlagen sind Fundamente bis max. 0,20 m über Oberkante Erdreich zulässig.

5. b) Einfriedungen der kleingärtnerisch genutzten Flächen

Einfriedungen kleingärtnerisch genutzter Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin und untereinander haben durch Hecken zu erfolgen.

Die zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegene Einfriedung in Form von Hecken hat in einem Abstand von 2,0 m, gerechnet ab Hinterkante Fahrbahnbefestigung, zu erfolgen. Ansonsten gelten die Bestimmungen des Nachbarschaftsgesetzes.

6. Geräteschuppen der Kleingärten

Als Baumaterial für die paarweise auf der Grundstücksgrenze zusammengefaßten Geräteschuppen ist nur Holz zu verwenden. Der Baukörper ist mit einem gemeinsamen Sattel- oder Pultdach zu versehen. Als Dacheindeckung sind nur besandete Teerpappen zulässig.

7. Sonstige Einrichtungen

Die Aufstellung von Abfallbehältern bzw. Mülltonnen außerhalb der Gebäude hat in den Bereichen der Garagenzufahrt, im unmittelbaren Gebäudeanschluß, zu erfolgen.

Die Standorte der Abfallbehälter bzw. der Müllboxen sind durch eine entsprechende Bepflanzung gegen die Erschließungsstraße abzuschirmen.

Die Aufstellung von Wäschespinnen und Teppichstangen ist in den Vorgartenbereichen nicht zulässig.

Eine zweckentfremdete Nutzung des gesamten Vorgartens, wie z.B. als Stellplatz, Arbeits- und Lagerplatz o.ä. ist nicht statthaft.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie sind dem Gebäude sowie dem Straßenbild anzupassen.

§ 4

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von planungsrechtlichen Festsetzungen gilt § 31 BBauG. Für Ausnahmen und Befreiungen von bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen gilt § 86 BauO NW.

- - -
§ 5

Inkrafttreten dieser Satzung

Diese Satzung wird mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung rechtskräftig.

Bergneustadt, den

1985

Der Bürgermeister