

expl. - a. m. M. 06. 1937
10 10 N 65
jt



Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan

Nr. 16a

„LÜTZENBERG“

gehört zur Verfügung
vom 07.05.1937
Az.: 35.2.12-5301-21.97
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

P. Meyer

*** * * * ***

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

~ ~ ~

Textliche Festsetzungen

Anlagen :

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF)
Hydrogeologisches Gutachten

Inhalt

Titel I

Begründung

0	Vorwort	3
1.1	Aufstellungsbeschluß	3
1.1.1.	Bekanntmachung	3
1.2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	3
1.2.1	Geltungsbereich, graphisch	3
1.3	Ziel / Zweck des Bebauungsplanes	4
1.4	Begründung der Planinhalte	4
1.5	Verkehrsflächen	5
1.6	Ver- / Entsorgungssituation	5
1.7	Grünflächen / Erhaltungs- und Pflanzgebote / Umbaumaßnahmen Wald	5
1.8	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF), Kompensationsmaßnahmen	5

Titel II

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1	Bauliche Nutzung	7
2.1.1.1	Untergeordnete Gebäude	7
2.1.2	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze	7
2.1.3	Abwasserbeseitigung	8
2.1.4	Maßnahmen zum(r) Schutz / Pflege / Entwicklung von Natur u.Landschaft	8
2.1.5	Anpflanzungen von Bäumen / Fassadenbegrünung	8
2.1.6	Pflanzgebote/Pflanzenliste	9
2.1.7	Umsetzung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LPF)	10
2.1.8	Umbau von Wald	10
2.1.9	Hinweis Feuerstelle/Funkenflug	11

Gestalterische Festsetzungen

2.2.1	Äußere Gestaltung	12
2.2.2	Dachneigung / -form	12
2.2.3	Einrichtungen für solare Energiegewinnung	12
2.2.4	Dachgauben	12
2.2.5	Drempel	12
2.2.6	Höhenlage der Gebäude (Skizze)	13

Begründung

0 Vorwort

Auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. auf die Einleitung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens gem. § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) wird bewußt verzichtet, da es sich um geringfügige Flächen handelt.

1. Der Waldumbau zum Wald mit besonderen ökologischen Funktionen sowie die nachhaltige Erhaltung dieser Waldrandzone wird in den „Textlichen Festsetzungen“ gesichert. Die Fläche ist im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet.
2. Für die geringfügige Inanspruchnahme der Fläche für die Landwirtschaft besteht keine Anforderung, da dieser Bereich im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich dargestellt ist.

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Bergneustadt hat in seiner Sitzung am 30. September 1992, mit einer 1. Ergänzung am 17. März 1993 und einer 2. Ergänzung am 13. September 1995 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet beschlossen.

1.1.1 Bekanntmachung

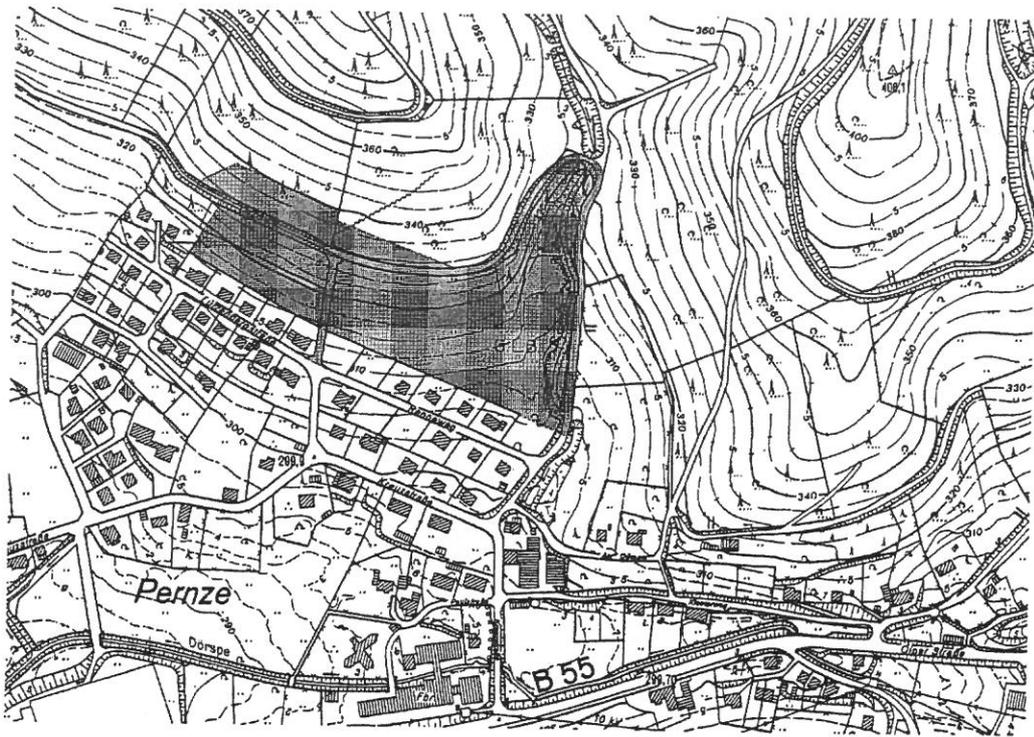
Der Beschluß des Rates der Stadt Bergneustadt zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 29.12.1992, 04.05.1993, 30.10.1995 ortsüblich (Mitteilungsblatt der Stadt Bergneustadt) bekanntgemacht.

1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordostwärts des Ortes Pernze und erweitert die Siedlungsbereiche „Lützenbergstraße“ und „Renneweg“ nach Norden und Osten bis zum Wirtschaftsweg.

1.2.1 Geltungsbereich, graphisch

Kopie der „Deutschen Grundkarte“ aus dem Blatt 4912-20 Pernze. Das vom Bebauungsplan betroffene Gebiet ist gerastert.



1.3 Ziel / Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Bergneustadt folgende Zielsetzung :

- a) Deckung von vorhandenem und künftig zu erwartendem Bedarf an Wohnbauflächen in diesem Planungsbereich „Lützenberg“ der Ortslage Pernze für Wohnbauzwecke.
- b) Eine beabsichtigte Entwicklung dieses Bereiches in geordneter Form zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände.
- c) Schaffung von planungs- und baurechtlichen Festsetzungen für diesen neu zu erschließenden Ortsbereich.
- d) Landschaftsverträgliche Einbindung und Erhaltung von Landschaftsteilen.

1.4 Begründung der Planinhalte

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden getroffen, um die mögliche neue Bebauung im Planungsbereich städtebaulich an die südlich vorhandene Wohn-Bebauung anzugleichen und ein ortstypisches Erscheinungsbild zu erhalten sowie das Landschaftsbild durch eine angepaßte Bebauung zu schützen. Der hier vorgefundene mäandrierende Bachlauf mit der Uferbegrünung soll erhalten bleiben.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Lützenbergstraße und den Rennweg erreicht. Die innere Erschließung erfolgt über eine, sich gabelnde, neue Planstraße. Diese neue Planstraße ist eine Sackgasse. Alle neuen Verkehrsflächen sind als Verkehrsmischflächen vorgesehen, die den gesamten Straßenquerschnitt für alle Fahrzeuge und Fußgänger gleichberechtigt zur Verfügung stellt. In nördlicher Richtung (an der Gabelung der Planstraße) und im Osten sind Gehwege als fußläufige Verbindung zum Wirtschaftsweg vorgesehen.

Böschungflächen, die im Rahmen der Erschließungsdurchführung anfallen, sollen Eigentum der Anlieger werden.

Ver- / Entsorgungssituation

Die Be- und Entwässerung sowie die Energieversorgung und die Zuführung von Kommunikationsleitungen ist sichergestellt. Hier erfolgt eine Erweiterung der Netze aus Lützenbergstraße, Rennweg und Kreuzstraße.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist unter Beachtung des § 51a LWG durch den Nutzungsberechtigten des Grundstücks vor Ort zu versickern oder zu verrieseln oder bei fehlender Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ortsnah in ein Gewässer abzuleiten.

Um festzustellen, welches Verfahren in diesem Plangebiet zum Tragen kommen kann, wurde mit Datum vom 25.04.1996 ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Die vorgefundenen Wasserdurchlässigkeiten veranlassen den Geologen Dr.H.Frankenfeld zu der Aussage, von der Versickerung abzusehen.

Grünflächen / Erhaltungs- u.Pflanzgebote / Umbaumaßnahme Wald

Der mäandrierende Bachlauf, seine Uferbepflanzung sowie Teile der bisherigen Wiesenfläche sollen erhalten und durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden. Die Randzonen im nördlich gelegenen Wald (Fichte und Laub-Mischwald) werden durch Umbaumaßnahmen in Waldrandzone gewandelt. Entlang der neuen Planstraße sind Baumanpflanzungen vorgesehen.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF), Kompensationsmaßnahmen

Entsprechend den §§ 8, 8a BNatSchG und den §§ 4-6 Landschaftsschutzgesetz NW unterliegt das Vorhaben der Eingriffsregelung. Zu diesem Themenkomplex ist ein ergänzender landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) in Text und Plan vom Dipl.-Geogr.Rainer Gallunder (Oktober 1995) erstellt worden.

Die Ermittlung der notwendigen Kompensationsfläche für den ökologischen Bereich hat einen Wert von 0,8505 ha ergeben. Dies bedeutet entsprechende Maßnahmen auf mindestens dieser errechneten Fläche.

Diese Kompensationsmaßnahmen sind durch Anpflanzung von Solitärbäumen (G 1), Anlage eines arten- und strukturreichen Waldmantels im Rahmen einer Waldumbaumaßnahme (K 1), (Pflanz-) Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung des Siefens mit Gewässer und bachbegleitendem Gehölzbestand (K 2), Pflanzung eines naturnahen Laubwaldbestandes am Rande des Siefens (K 3), Pflanzung eines struktur- und artenreichen Gebüschs (K 4), Pflege und Entwicklung von Magergrünland mit einzelnen Sträuchern (K 5) und Entwicklung und ergänzende Bepflanzung der Sukzessionsfläche (K 6). Die Darstellung erfolgt in Karte 2 / Gestaltungs-/Kompensationsmaßnahmen LPF.

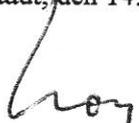
Die vorgenannten Kompensationsmaßnahmen ergeben einen Überschuß von 36,5 % bzw. 3.102 qm. Dieser Überschuß kompensiert Defizite in dem zur Zeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 43 „Bornacker“. Wertmäßig ist dieser Überschuß bei der Ermittlung des Ersatzgeldes für das Plangebiet Lützenberg zu berücksichtigen.

Die Kostenschätzung im LPF errechnet für diese Maßnahmen (ohne Waldumbau, siehe Vorbemerkung) einen Gesamtpreis von 85.000 DM - 45.000 DM (K 1) = 40.000 DM. Siehe hierzu die Seiten 46/47 im LPF. Unter Berücksichtigung des ermittelten Überschusses von 36,5 %, der durch Ersatzgeld aus einem anderen Plangebiet gedeckt ist, ergibt sich gemäß Kostenschätzung hier ein gebietsrelevanter Gesamtpreis von 40.000 DM * 63,5 % = 25.400 DM.

Einheitspreise :

G 1	
- Solitäräume	250,00 DM/St.
K2	
- Pauschale Müll-/Bauschuttentfernung	3.000,00 DM
- Abzäunung, pauschal	2.000,00 DM
- heimische Gehölze	8,00 DM/St.
K3	
- Heister, Pflanzverband u. Sträucher	15,00 DM/St.
- Fichten fällen, pauschal	2.000,00 DM
K 4	
- gebüschartige Pflanzung	15,00 DM/St.
K 5	
- heimische Sträucher	8,00 DM/St.
K 6	
- Fichten fällen, pauschal	2.000,00 DM
- heimische Bäume und Sträucher	8,00 DM/m2

Bergneustadt, den 14.05.1996


Noss
Bürgermeister