



Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 33

„Neuenothe - KALKSTÜCK“



Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Textliche Festsetzungen,
Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NW**

**(weitere Anlagen sind ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag
und ein hydrogeologisches Gutachten)**

Inhalt

Titel I Begründung

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	4
1.6	Ver- / Entsorgungssituation	4
1.7	Grünflächen / Erhaltungs- und Pflanzgebote	5
1.8	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFP), Kompensationsmaßnahmen	5

Titel II Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1	Bauliche Nutzung	6
2.1.1.1	Untergeordnete Gebäude	6
2.1.2	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze	6
2.1.3	Maßnahmen zum(r) Schutz / Pflege / Entwicklung von Natur u. Landschaft	6
2.1.4	Anpflanzungen von Bäumen / Fassadenbegrünung	7
2.1.5	Pflanzgebote / Pflanzliste	7
2.1.6	Umsetzung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPF)	8

Gestaltungssatzung

2.2.1	Äußere Gestaltung	9
2.2.2	Dachneigung / -form	9
2.2.3	Einrichtungen für solare Energiegewinnung	9
2.2.4	Dachgauben	9
2.2.5	Drempel	9
2.2.6	Höhenlage der Gebäude (Skizze)	10

Begründung

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Bergneustadt hat in seiner Sitzung am 18. September 1996 gemäß § 2 (1 u. 4) BauGB i.V.m. § 1 (1) BauGB-MaßnahmenG die (erneute) Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet beschlossen.

1.1.1 Bekanntmachung

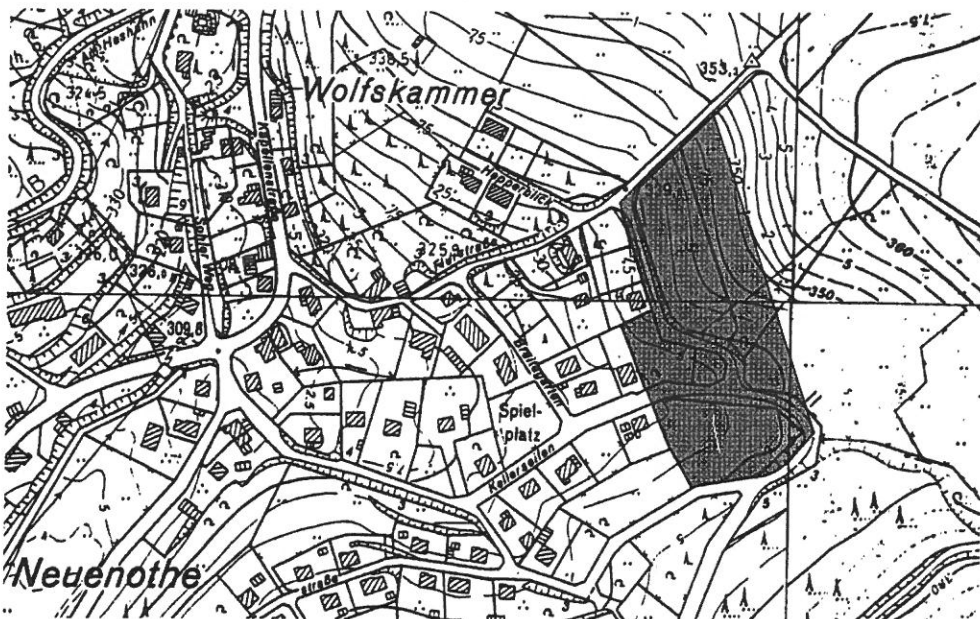
Der Beschluß des Rates der Stadt Bergneustadt zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am (ortsüblich im Mitteilungsblatt der Stadt Bergneustadt) bekanntgemacht.

1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordostwärts des Ortes Neuenothe und erweitert die Siedlungsbereiche „Flurstraße“ und „Kellerseifen“ um Bauzeilen auf der noch unbebauten nördlichen und ostwärtigen Straßenseite sowie im Innenzwickel des Mündungsbereichs dieser beiden Straßen.

1.2.1 Geltungsbereich, graphisch

Kopie eines Zusammenschnitts der „Deutschen Grundkarte“ aus dem Blättern 4912-26 Altenothe, 4912-27 Belmicke, 4912-32 Hahnbusche und 4912-33 Gelsingen. Das vom Bebauungsplan betroffene Gebiet ist hier gerastert dargestellt.



1.3

Ziel / Zweck des Bebauungsplanes

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

- a) die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung,
- b) die geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich „Kalkstück“ in der Ortslage Neuenothe,
- c) die Schaffung der planungs- und baurechtlichen Festsetzungen für diesen Ortsbereich,
- d) die 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 Wohnbebauung anzugleichen und ein ortstypisches Erscheinungsbild zu erhalten sowie das Landschaftsbild durch eine angepaßte Bebauung zu schützen.

1.5

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die „Flurstraße“ und den „Kellerseifen“ aus der Ortslage Neuenothe erreicht. Die innere Erschließung ist durch die Fortführung der beiden Straßen örtlich vorhanden. Diese Verkehrsflächen sind als Verkehrsmischflächen vorgesehen, die den gesamten Straßenquerschnitt für alle Fahrzeuge und Fußgänger gleichberechtigt zu Verfügung stellt.

Böschungsflächen, die im Rahmen der Erschließungsdurchführung anfallen, sollen in das Eigentum der Anlieger übertragen werden.

1.6

Ver- / Entsorgungssituation

Die Wasserversorgung, die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser sowie die Energieversorgung und die Zuführung von Kommunikationsleitungen ist in Teilen vorhanden bzw. sichergestellt. Hier erfolgt eine einfache Erweiterung der vorhandenen Netze aus den schon ausgerüsteten Teilstrecken von Flurstraße und Kellerseifen.

Das unbelasteten 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). Das Hydrogeologische Gutachten (Dr.H.Frankenfeld vom 10.12.1996) empfiehlt aus der vorgefundenen Situation, sämtliche Dachflächenwässer der geplanten Baumaßnahmen in den vorhandenen Kanal einzuleiten.

1.7

Grünflächen / Erhaltungs- u. Pflanzgebote

Teile der bisherigen Wiesenfläche sollen in der bisherigen Nutzung erhalten bleiben und in Teilen durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden.

Entlang der neu beplanten Strecken der Straßen „Flurstraße“ und „Kellerseifen“ sind Baumanpflanzungen vorgesehen.

1.8

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Kompensationsmaßnahmen

Zu diesem Themenkomplex ist ein ergänzender landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFP) vom Dipl.-Geogr. Rainer Gallunder, Wiehl-Drabenderhöhe, vom Dezember 1995 und ein Nachtrag hierzu vom Dez. 1996 in Text und Plan erstellt.

Der LFP errechnet als gesamte mögliche versiegelbare Fläche 3.259 m².

Die Berechnung der notwendigen Kompensationsfläche für den ökologischen Bereich hat einen Wert von 0,2671 ha ergeben. Das heißt, daß entsprechende Maßnahmen auf mindestens dieser Fläche von 2.671 m² durchzuführen sind.

Diese Kompensationsmaßnahmen sind in durch feldheckenartige Gehölzstreifen und durch Anlage von extensiv genutzter Obstbaumweide/wiese durchzuführen. Die Darstellung hierzu erfolgt in Karte 2 / Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen des LFP vom Dez. 1996.

Die Kostenschätzung errechnet für diese Maßnahme einen Gesamtpreis von gerundet 25.000 DM (siehe Seite 11 des Fachbeitrag-Nachtrages).

Einheitspreise :

- Solitärbäume	250 DM/St.
- feldheckenartige Pflanzung	15 DM/m ²
Obstbäume	80 DM/St.
Zaun (Weide)	16 DM/m

Aufgestellt :

Bergneustadt, den 04.01.97

(Bürgermeister)