

## BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "NEUENOTHE, AUF DER ENTE"

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986, in der jeweils neuesten gültigen Fassung.

**1. Vorbemerkungen**

Der in Abstimmung mit den landesplanerischen Zielsetzungen entstandene Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt, in der genehmigten Fassung vom 25.01.1982, sieht für den zu überplanenden Bereich eine Bauflächendarstellung für eine Nutzung als Dorfgebiet vor. Durch den hieraus gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entwickelnden Bebauungsplan sollen die Planungsabsichten verbindlich konkretisiert werden.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Entsprechend §§ 8, 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und §§ 4-6 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) unterliegt das Vorhaben der Eingriffsregelung. In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind daher das Vermeidungsgebot, die Ausgleichspflicht und ggf. die Ersatzpflicht zu berücksichtigen. Der zum BP 32 erstellte landschaftspflegerische Fachbeitrag (LPF) berücksichtigt die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 (5) S. 1 und Abs. 5 (Ziff. 4 und 7) BauGB.

**3. Geltungsbereich und Plangebietsbeschreibung**

Der Bebauungsplanbereich wird als (noch unbepanter) Bestandteil eines größeren Dorfgebietes am südlichen Ortsende eingestuft und entspricht in seinem Charakter einer wohnbaulichen Reservefläche, die sich an die bereits bestehende Wohnnutzung entlang der Siedlungsstraße anfügt. Das topographisch günstige Gelände mit schwacher Südwesthanglage und guter Besonnung hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

Die Plangebietsabgrenzung des Bebauungsgebietes ist im wesentlichen identisch mit dem Verlauf der seit dem 25.03.1983 rechtskräftigen Ortslagenabgrenzung Neuenothe. Die Festsetzungen der Ortslagensatzung gem. § 34 Abs. 4 BBauG/BauGB bleiben von der Planung unberührt. Die Landschaftsschutzgrenze (Landschaftsplan Nr. 3 Bergneustadt - Eckenhagen i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.04.1987) ist ebenfalls nicht betroffen.

Im Landschaftsplan Nr. 3 ist das Plangebiet mit dem Status "Erstellung bis zur baulichen Nutzung" ausgewiesen. Die im südöstlichen Randbereich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Plangebietes liegen, liegen im Landschaftsschutzgebiet (= intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland).

**4. Begründung und Planinhalte**Bauliche Nutzung

Als Nutzungsart wird für den gesamten Planbereich Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus der Darstellung im Flächennutzungsplan gem. den gemeindlichen Planungszielen.

Durch Ausschluß der nach Baunutzungsverordnung gem. § 5 Abs. 2 BauNVO möglichen Nutzungsarten "sonstige Gewerbebetriebe/Gartenbaubetriebe/Tankstellen" (Nr. 6/8/9) der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S.d. Abs. 3 soll eine dem regionstypischen Dorfcharakter dienende Entwicklung gewahrt bleiben, bei gleichzeitiger Stärkung der Wohnfunktion.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bereits vorhandenen, das Plangebiet prägenden Wohnbebauung entlang der Siedlungsstraße.

Es ist der Bau von Einzelhäusern zulässig, um den dörflichen Charakter zu wahren. Um der Gefahr einer zu starken Loslösung von der vorhandenen Art der Bebauung entgegenzuwirken, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dachneigung getroffen.

Zulässig sind hiernach Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° bei offener Bauweise. Ein Drempel ist bis maximal 0,75 m zulässig.

Je Wohnhaus sind maximal nur 2 Wohnungen als Höchstzahl zulässig.

Im Planbereich westlich der Erschließungsstraße (Entgarten) sowie nördlich der festgesetzten Feuerwehrtzufahrt werden die Baugrenzen gegenüber der Erstfassung geringfügig verändert, um eine bessere bauliche Ausnutzung bzw. Nutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

## 5. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den Ausbau des vorhandenen Weges "Entgarten" als öffentliche Verkehrsfläche.

Bezüglich des Ausbaustandards stehen zwei Varianten zur Disposition.

Die erste "Minimallösung" sieht eine Reduzierung der in der ursprünglichen Fassung 7 m breiten Fahrbahn auf 4,5 m gemäß EAE 85 für dieses Wohngebiet vor. Die ca. 160 m lange Anliegerstraße endet in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 12,50 m, was für die im Einsatz befindlichen Müllfahrzeuge erfahrungsgemäß ausreichend dimensioniert ist.

(Da sich die geplante Verkehrsfläche mit samt dem verbleibenden Reststreifen im städtischen Eigentum befindet, ist eine Straßenraumgestaltung nach dem vollständigen Ausbau des Plangebietes - z.B. Gliederung des Reststreifens (Seitenstreifens) durch Einbau von Bäumen/Pollern etc. möglich).

Die zweite Variante beinhaltet im ersten Teilabschnitt (ca. 85 m) eine verkehrsdämpfende Lenkung durch Verschwenkung der 4,5 m breiten Fahrbahn mit Einbau von insgesamt 3 Parktaschen á 2 Stellplätze. Der zweite Teilabschnitt, ebenfalls mit 4,5 m Fahrbahnbreite, endet in einem Wendehammer mit  $r = 6,25$  m.

Welche Lösung letztlich zur Ausführung kommen wird, entscheidet der zuständige Bau- und Umweltausschuß im Rahmen der Beratung und Beschlußfassung zur Ausbauplanung. Dem Vorschlag aus dem LPF hinsichtlich der Gestaltungsmaßnahme - G 1 - zur Anpflanzung von Solitär-bäumen wird gefolgt. Vorgaben sind hier sicherlich auch die Aussagen aus dem

LPF zur Eingriffsvermeidung/-minderung, Minimierung der Versiegelung und somit des Oberflächenabflusses durch Anlage von Stellplätzen, Wegen, Eingängen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise mit Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigen Betonsteinen etc.

Damit wird auch dem Erfordernis des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) Rechnung getragen, Niederschlagswasser vor Ort versickern bzw. verrieseln zu lassen. Sofern dies möglich ist und keinen zu hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand bedeutet, gilt dies auch für die Straßenentwässerung. Der Nachweis ist durch die Ausbauplanung zu erbringen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Zuwegung des Plangebietes in Notfällen wird der unbefestigte Weg zwischen den Häusern Siedlungsstraße 21 und 23 als Behelfszufahrt für die Feuerwehr festgesetzt (3,5 m Breite) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Da sich der Weg (Parzelle Nr. 137) in städtischem Eigentum befindet, kann die Freihaltung der Zufahrt von der Siedlungsstraße zwischen den o.g. Hausnummern, die sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, im Rahmen der straßenverkehrsrechtlichen Sicherung nach § 45 StVO problemlos gewährleistet werden.

Die Sicherung der Erschließung der Grundstücke auf Teilen der Parzelle 141 erfolgt durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger bzw. der in Frage kommenden Erschließungsträger (leitungsrecht).

#### **6. Stellplätze und Garagen**

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, werden Garagen und Stellplätze nur an bestimmten Stellen zugelassen. Hierdurch wird sichergestellt, daß die dem Wohngebietscharakter entsprechende Wohnruhe nicht übermäßig beeinträchtigt wird.

Die Ausnahmeregelung soll der Vermeidung von nicht vorhersehbaren Härten bei der Realisierung, beispielsweise bei Eckgrundstücken oder Grundstücken mit (topographisch) ungünstigem Zuschnitt, dienen.

#### **7. Nebenanlagen**

Durch die Beschränkung der Errichtung von Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVOI nur auf die überbaubaren Grundstücksflächen soll das Maß der Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Die Ausnahmeregelung für genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW (Gebäude bis 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum) steht mit der städtebaulichen Zielsetzung im Einklang.

#### **8a) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag enthält Vorgaben zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die in den textlichen Festsetzungen näher festgesetzt sind.

## 8b) Eingriffsvermeidung/-minderung

Entsprechend des LPF zum BP Nr. 32 - Auf der Ente hat ein Eingriff mit Wohngebäuden, Stellplätzen, Garagen sowie der Erschließungsstraße so zu erfolgen, daß er vermieden wird oder unter minimierenden Bedingungen erfolgt. Hierzu gibt es folgende Möglichkeiten:

- Minimierung der Versiegelung und somit des Oberflächenabflusses durch Anlage von Stellplätzen, Wegen, Eingängen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise mit Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigen Betonsteinen etc.
- Festlegung der Firstrichtung der Häuser parallel zum Verlauf der Höhenlinien
- Sicherung der angrenzenden Gehölzbestände durch Schutzmaßnahmen

Nicht zu vermeidende Eingriffe/Neubelastungen sind entsprechend des LPF zu kompensieren. Dies ist auch nach dem LPF und den vorgeschlagenen geeigneten Maßnahmen möglich. Die Durchführung von Maßnahmen wird zwischen der Stadt Bergneustadt und den Vorhabensträgern sichergestellt. Dies ist in den textlichen Festsetzungen geregelt.

## 9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Alle von der Bebauung freizuhaltenden Flächen dienen als Sicherheitsabstand zum Wald. Auf einem Streifen von 30 m entlang des Waldsaumes ist jegliche bauliche Nutzung untersagt.

## 10. Angaben zur Wasserwirtschaft

### a) Allgemein

Größe des Baugebietes	ca. 1,4 ha
Anzahl der vorhandenen Häuser	--
Anzahl der geplanten Häuser	14-16
geplante Wohneinheiten	30-32
Entfernung zur Ortslage	unmittelbar angrenzend

### b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Neuenothe. Nach Aussagen des o.g. Verbandes sind bei der Versorgung des Gebietes in der geplanten Größe, Höhenlage und Ausgestaltung keine Schwierigkeiten zu erwarten.

### c) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung kann durch Einleitung in den städt. Kanal sichergestellt werden. Hierfür ist der Ausbau des vorhandenen Kanalnetzes in der Siedlungsstraße erforderlich. Geklärt werden die Abwässer in der Kläranlage Schöenthal.

Die Kapazität der Abwasserbeseitigungsanlage ist ausreichend dimensioniert, so daß die zu erwartenden zusätzlichen Abwassermengen aufgenommen werden können. Die Fläche ist in dem Generalentwässerungsplan seit 1981 eingerechnet.

Auf die zuvor gemachten Anregungen zur Versickerung/Verrieselung

von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG wird verwiesen.

#### 11. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stromversorgung Aggertal GmbH.

#### 12. 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.

#### 13. Kosten

Bei der Verwirklichung der Planung entstehen Kosten für:

1. Ausbau des Abwassersystems (Trennsystems) 200.000,- DM
2. Ergänzung bzw. Neuverlegung der Wasserleitung (Finanzierung erfolgt im Vorgriff durch den Wasserbeschaffungsverband Neuenothe)
3. Ausbau der Erschließungsstraße  
Variante I = 170.000,- DM  
Variante II = 200.000,- DM
4. Straßenbeleuchtung
5. Vermessungskosten
6. Planungs- und Bauleitungskosten

Die Kosten werden mit insgesamt ca. 370.000,- DM für Variante I und ca. 400.000,- DM für Variante II veranschlagt.

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

##### a) Gestaltung und Aufteilung der Grundstücke

Die Gestaltung und Aufteilung der neuen Grundstücke erfolgt durch freiwillige Neuordnung. Das unbebaute Grundstück wird dabei nach Lage, Form und Größe so gestaltet, daß für die bauliche Nutzung zweckmäßige Grundstücke entstehen. Die Gemeinde behält sich jedoch bodenordnende Maßnahmen gem. § 45 ff BauGB vor.

##### b) Sicherung von Vorkaufsrechten §§ 24, 25 BauGB

Soweit absehbar, ist die Sicherung von Vorkaufsrechten nicht erforderlich.

##### c) Enteignung (§ 85 BauGB)

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

**15. Grundsätze für soziale Maßnahmen**

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes zeichnen sich keine Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände irgendwelcher Personen ab, so daß Darlegungen im Sinne des § 181 BauGB nicht erforderlich sind.

**16. Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB**

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können im Einzelfall vorgesehen werden, wo die Realisierung der Planung zu offensichtlich nicht beabsichtigten Härten führen würde und die Abweichung im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB vertretbar ist.

**17. Auswirkungen des Planes**

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine "reine" Wohnbebauung handelt und der gem. Festsetzungen abzusehende Versiegelungsgrad bewußt auf das realistisch mögliche Mindestmaß beschränkt wird, sind Auswirkungen auf Boden, Klima, Luft und Wasser nicht zu befürchten. Nach dem eigens erstellten landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind die erforderlichen unvermeidbaren Eingriffe durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen und Minimierungen ausgleichbar, so daß gegen die vorgesehene Bebauung keine Bedenken bestehen.

Aufgestellt: Bergneustadt, 16. Oktober 1997

Stadt Bergneustadt  
Der Bürgermeister

Noss

