

Bebauungsplan Nr. 34 "Neuenothe, Stockhagen"

Begründung und Erläuterung

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1979

1. Vorbemerkung

Der unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielsetzungen entstandene Flächennutzungsplan stellt die gemeindlichen Planungsabsichten dar. Für den zu überplanenden Bereich sieht der Flächennutzungsplan daher eine Bauflächen- ausweisung für eine gemischte Nutzung vor. Durch den aufzustellenden Bebauungs- plan 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 Zielsetzung:

- a) städtebaulich geordnete Planung zur Abrundung des Ortsrandes Neuenothe
- b) Schaffung von planungs- und baurechtlichen Festsetzungen in einem teil- weise erschlossenen Ortsbereich für die Errichtung von Wohngebäuden
- c) landschaftsverträgliche Einbindung einiger weniger Neubauten
- d) Festsetzung der Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche
- e) Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
- f) Festsetzung der zulässigen Ausnutzung der Grundstücke.

3. Standortvorteile und Begründung der Planinhalte

Der Bebauungsplan ist als Bestandteil eines größeren Dorfgebietes zu sehen. Als Nutzungsart wird "Dorfgebiet (MD)" festgesetzt. Durch diese Ausweisung wird der Bereich des Ortes Neuenothe sinnvoll ergänzt bzw. abgerundet.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung. Es erfolgt daher eine Ausweisung mit $Z = II$ gemäß § 2 (5) BauO NW als Höchstgrenze mit einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8 gemäß § 17 (1) BauNVO.

Um die Integration mit der Nachbarbebauung sicherzustellen, wird die Bauweise auf Einzelhäuser eingeschränkt.

Die Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dachneigung sind ebenfalls der Nachbarbebauung bzw. dem übrigen Ortsbild angepaßt. Zugelassen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von $30^{\circ} - 45^{\circ}$.

4. Verkehrsflächen

Als Verkehrsfläche wird die vorhandene Straße "Hepperblick" bzw. deren Verlängerung genutzt. Sie erhält eine Fahrbahnbreite von 4,50 m zuzüglich eines einseitigen Bürgersteiges von 1,50 m. Die Verkehrsfläche endet in einem Wendehammer mit 12,00 m Durchmesser.

Das neu zu erstellende Straßenstück wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages 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 freizuhalten Flächen

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

6. Angaben zur Wasserwirtschaft

a) Allgemein

Größe des Baugebietes	0,94 ha
Anzahl der vorhandenen Häuser	--
Anzahl der geplanten Häuser	6
geplante Wohneinheiten	9
Entfernung zur Ortslage	angrenzend

Bauliche Anlagen dürfen erst errichtet werden, wenn sichergestellt ist, daß mit der Realisierung der baulichen Anlagen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen erweitert werden.

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Neuenothe. Bis zum Wohnhaus Hepperblick Nr. 8 liegt bereits eine Leitung mit sehr geringem Querschnitt, so daß es nach Aussagen des o.g. Verbandes erforderlich ist, eine neue Wasserleitung mit einem 100-Querschnitt zu verlegen, welches einen höheren Aufwand erfordert.

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 Schöenthal.

Die Kapazität der Abwasserbeseitigungsanlage ist so ausgelegt, daß die zu erwartenden zusätzlichen geringen Abwassermengen ohne weiteres zu verkraften sind.

7. Energieversorgung

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

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. Ergänzung der Mischwasserkanalisation
2. Ergänzung bzw. Neuverlegung der Wasserleitung
3. Ausbau der Erschließungsstraße
4. Straßenbeleuchtung
5. Vermessungskosten
6. Planungs- und Bauleitungskosten

Die Kosten werden insgesamt auf pauschal 80.000,00 DM geschätzt.

10. 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 oder sonstige Nutzung zweckmäßige Grundstücke entstehen.

Die Gemeinde behält sich jedoch bodenordnende Maßnahmen gem. §§ 45 ff. BBauG vor.

b) Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für die Grundstücke, die als Verkehrsfläche festgesetzt werden (§ 24 BBauG)

Die Stadt wird, falls notwendig, das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 BBauG für Verkehrsflächen 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.

11. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes zeichnen sich keine Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände irgendwelcher Personen ab, so daß Darlegungen i.S. des § 13 a BBauG nicht erforderlich sind.

12. Ergänzung der Begründung aufgrund der 2. Offenlage

Durch die vom Oberberg. Kreis vorgetragenen Anregungen und Bedenken (siehe Schreiben vom 30.10.1985) wurden die textl. Festsetzungen um den Pkt. 5 a) ergänzt und die 2. Offenlage in der Zeit vom 09.06.1986 bis einschl. 09.07.1986 durchgeführt. Einwendungen wurden nur noch vom Verkehrsdezernat des RP Köln vorgetragen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 BauO NW sind getroffen worden, um die geplante Neubebauung im Planbereich städtebaulich in das Ortsbild zu integrieren und das Landschaftsbild durch eine angepaßte Bebauung zu schützen.

Aunahmen und Befreiungen von den Gestaltungsbestimmungen sind für die Teile zugelassen, in denen die städtebauliche Eingliederung gesichert ist und/oder eine Berücksichtigung des Einzelfalls von vorrangiger Bedeutung ist.

Die Begründung ist Bestandteil der Festsetzungen gem. § 81 BauO NW des BP 34 der Stadt Bergneustadt.

Bergneustadt, den 18. September 1986

Der Stadtdirektor


(Weidmann)

Gesehen!

Köln, den 03. Feb. 1987

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:



Folge 446 27/03/1987

Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Neuenothe, Stockhagen“ einschl. der örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 Abs. 4 Bauordnung für das Land NW

Der Regierungspräsident Köln hat den vom Rat der Stadt Bergneustadt am 17. 09. 1986 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 34 „Neuenothe, Stockhagen“ — einschl. der örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauO NW mit folgender Verfügung genehmigt:

Die Genehmigung des Regierungspräsidenten lautet:

„Der Regierungspräsident Köln
Az.: 35.2.12-5901-97.86

Köln, den 03. Februar 1987

Genehmigung

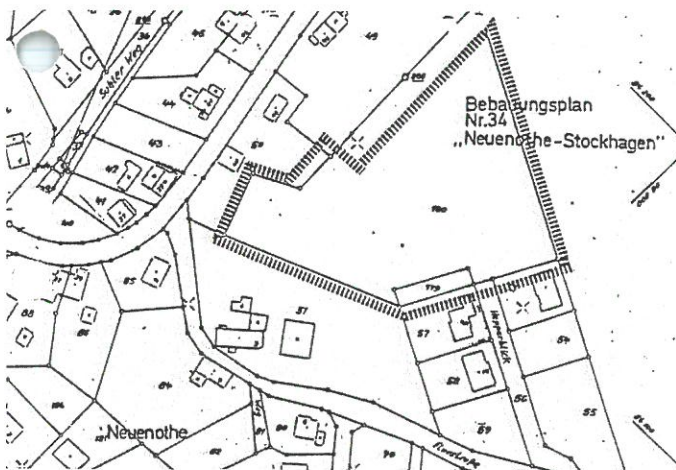
Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes genehmige ich den vom Rat der Stadt Bergneustadt am 17. 09. 1986 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 34 — Neuenothe, Stockhagen — einschließlich der örtlichen Bauvorschriften nach § 81 Abs. 4 BauO NW.

Köln, den 03. Februar 1987

Der Regierungspräsident Köln
Az.: 35.2.12-5901-97.86

Im Auftrag:
gez. Liese

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Neuenothe, Stockhagen“ ist im nachstehenden unmaßstäblich abgedruckten Übersichtsplan, Original i. M. 1 : 500, durch Umrandung gekennzeichnet.



Der genehmigte Bebauungsplan Nr. 34 „Neuenothe, Stockhagen“ wird einschließlich der Begründung zum Bebauungsplan sowie einschl. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 Abs. 4 BauO NW gemäß § 12 BBauG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2257, ber. BGBl. I S. 3617), in der Fassung der letzten Änderung vom 24. 06. 1985 (BGBl. I S. 1144), zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Bergneustadt, Othestr. 2–4, 5275 Bergneustadt, Zimmer 15, 16 und 18, während der Dienststunden

montags	von 8.00 Uhr – 12.30 Uhr
	von 14.00 Uhr – 17.00 Uhr
dienstags – donnerstags	von 8.00 Uhr – 12.30 Uhr
	von 14.00 Uhr – 16.00 Uhr
freitags	von 8.00 Uhr – 12.30 Uhr

bereithalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hinweise:

1. Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 des Bundesbaugesetzes über die form- und fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche über Eingriff in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen dieser Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.
2. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und Veröffentlichung, ist gemäß § 155 a BBauG unbeachtlich, wenn die Verletzung solcher Vorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bergneustadt geltend gemacht worden ist.
3. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land NW (GO NW) beim Zustandekom-

men dieser Satzung kann gemäß § 4 Abs. 6 GO NW nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Stadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

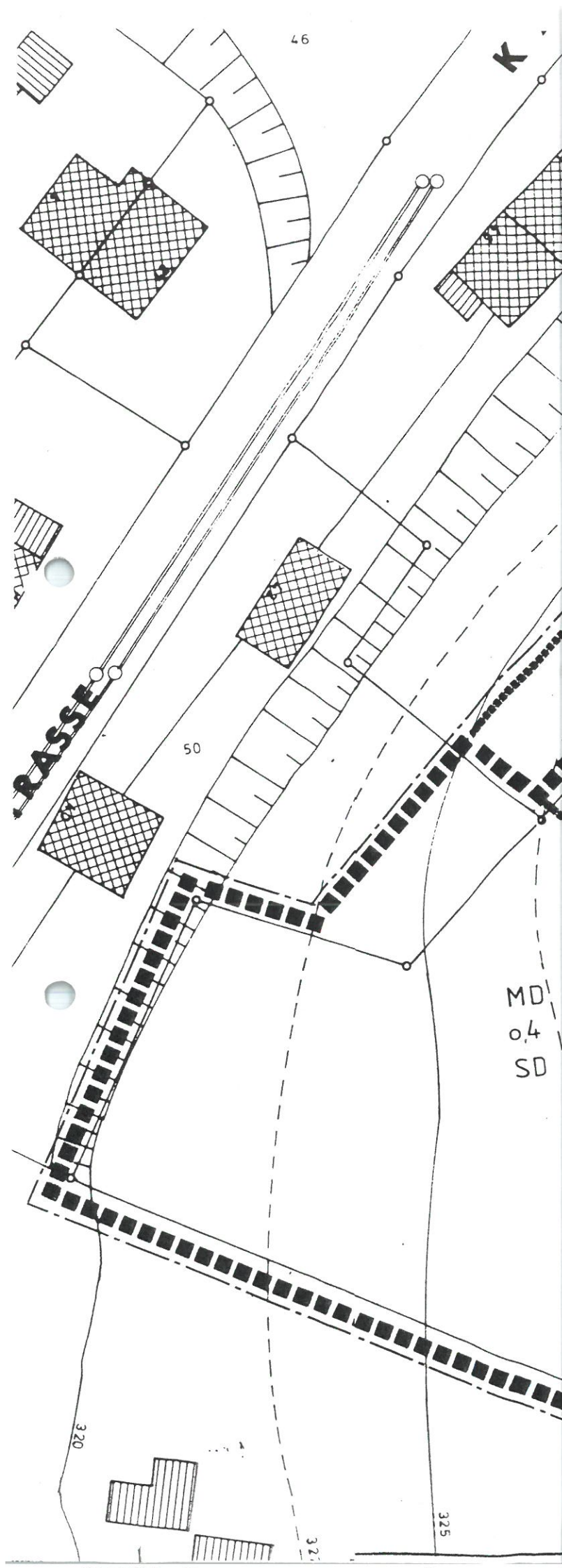
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Neuenothe, Stockhagen“ sowie die genehmigten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 BauO NW, Ort und Zeit der Auslegung sowie die aufgrund des Bundesbaugesetzes und der Gemeindeordnung erforderlichen Hinweise werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Neuenothe-Stockhagen“ sowie die örtlichen bauordnungsrechtlichen Vorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauO NW werden gemäß § 12 BBauG mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die Vorschriften des § 155 a BBauG bleiben unberührt.

Bergneustadt, den 04. März 1987

— NOSS —
Bürgermeister



LEGENDE:

BEBAUUNGSPLANGRENZE



BAUGRENZE



FLURSTUCKSGRENZE



EMPFOHLENE GRUNDSTUCKSEINTEILUNG



ABGRENZUNG UNTERSCH NUTZUNG



WOHNGEBAUDE



NEBENGEBAUDE



ZULASSIGE NEUBAUTEN MIT
VORGESCHRIEBENER FIRSTRICHTUNG



DORFGEBIET



ZAHL DER ZULÄSSIGE GESCHOSSE

II

ES SIND NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



GRUNDFLÄCHENZAHL

0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL



ES SIND NUR SATTELDÄCHER MIT EINER
DACHNEIGUNG VON 30°-45° ZULÄSSIG

SD 30°

FLÄCHEN, DIE VON EINER BEBAUUNG
FREIZUHALTEN SIND



ABGRENZUNG NACH
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



ABGRENZUNG NACH § 34 BBAUG MIT
VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄ-
SIDENTEN AM 25.03.1983 GENEHMIGT



ÄNDERUNGSBEREICH



STADT BERGNEUSTADT

Bebauungsplan Nr. 34 Neuenothe "Stockhagen"

1. Änderung

Begründung (gem. § 9 A bs. 8 Baugesetzbuch - BauGB -)

1. Vorbemerkung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, speziell der Herrichtung der öffentlichen Verkehrsfläche, ist es aus topographischen Gegebenheiten heraus zu technischen Problemen gekommen. Aufgrund der Hanglage kann die Straße nicht so gebaut werden, wie das der Bebauungsplan Nr. 34 vorsieht. Die südlich gelegenen Grundstücke sind nicht mehr oder nur noch unter unverhältnismäßig hohem Aufwand - mit Abfangen von Böschungen - zu erschließen. Aus diesem Grunde sind die Aussagen zur Verkehrsfläche und der Kostenschätzung zu ändern.

Die übrigen Erläuterungen und Aussagen bleiben von der 1. Änderung unberührt.

Änderung des Punktes 4 der Begründung vom 18.09.1986 (Verkehrsflächen)

Die vorgesehene Verschwenkung innerhalb der Verkehrsfläche nach Süden wird aufgehoben.

Statt dessen wird eine geradlinige Verlängerung der Straße "Hepperblick" angestrebt, ebenfalls in einer Breite von 4,50 m.

Entlang der südlichen Straßenseite soll ein befestigter Gehweg in einer Breite von 1,50 m angelegt werden, so daß die öffentliche Verkehrsfläche insgesamt 6,00 m breit ist. Die Verkehrsfläche endet in einem Wendehammer.

Zur Minimierung des Eingriffs in die Landschaft kann alternativ von der Versiegelung der Erschließungsflächen durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien abgesehen werden.

Bei Verwendung wasserundurchlässiger Materialien wird durch eine Obstbaumgruppe/-reihe im Sicherheitsabstand zum Wald hin (Parzelle I.a. 207) der Eingriff in die Landschaft ausgeglichen.

Das neue Straßenteilstück wird von der Stadt Bergneustadt als Träger der Straßenbaulast und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel auf der Grundlage der Investitionsplanung erstmalig hergestellt.

Nach endgültiger Herstellung werden gemäß der Satzung der Stadt Bergneustadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes von den Eigentümern der durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke erhoben.

Änderung des Punktes 9 der Begründung vom 18.09.1986 "Kosten"

Die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage(n) erfordert geänderte Kosten für:

1. Ergänzung der Mischwasserkanalisation	in Höhe von	80.000,00 DM
2. Ergänzung bzw. Neuverlegung der Wasserleitung	in Höhe von	8.000,00 DM
3. Ausbau/Herstellung der Erschließungsstraße	in Höhe von	70.000,00 DM
4. Straßenbeleuchtung	in Höhe von	5.000,00 DM
5. Vermessungskosten, Pläne	in Höhe von	10.000,00 DM
	insgesamt:	173.000,00 DM

Hinweis:

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen gem. § 81 Bauordnung NW erfahren keine Änderung.

Bergneustadt, den 12. Januar 1993

Stadtdirektor

gehört zur Verfügung
vom 14.02.1995
35.2.12-SFM-192.44

Bezirkeregierung Köln

mit Auftrag
Lindner