

Stadt Bergneustadt



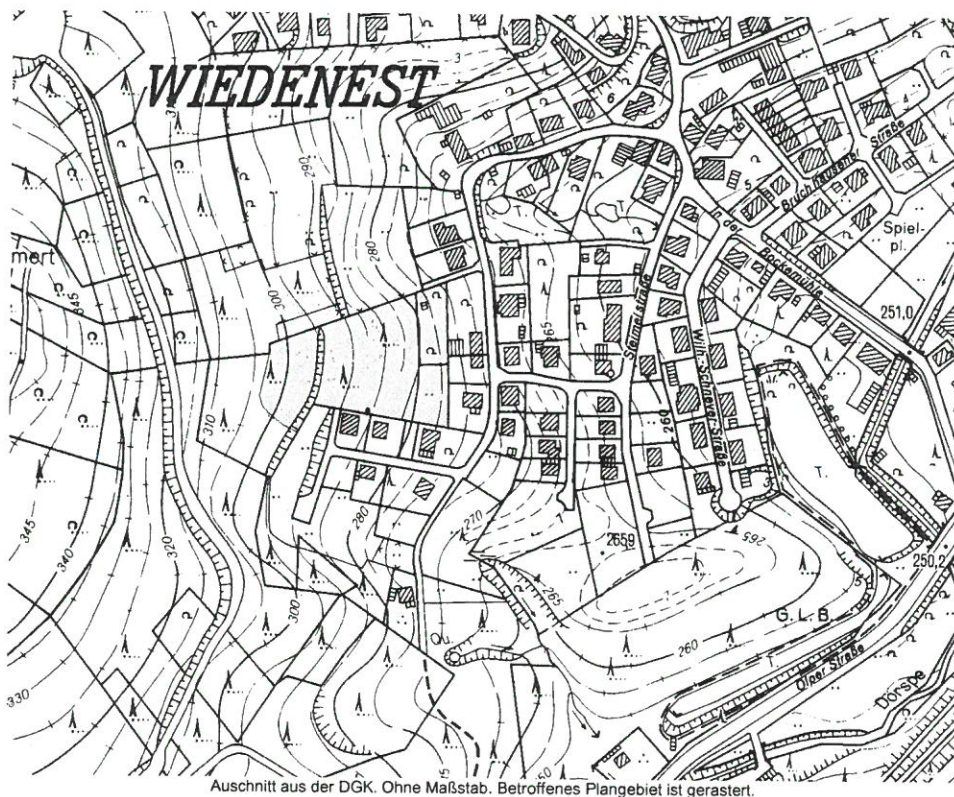
Bebauungsplan

Nr. : **48**

„ UNTER DER SALT MERT “

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

(gehört zum Bebauungsplan vom 22. April 1999)



Anlagen :

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) vom Dezember 1997
(NARDUS, Rainer Galunder, Wiehl-Mühlen)

Hydrogeologisches Gutachten vom 3. Dezember 1998
(Dr. Hartmut Frankenfeld, Nümbrecht)

Begründung

Vorwort

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 Bergneustadt-Eckenhagen.

Der Flächennutzungsplan weist die Flächen, die in diesem Bebauungsplan Nr. 48 „UNTER DER SALT MERT“ überplant wurden, als „WOHNBAUFLÄCHEN“ und „FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT“ aus. Eine Änderung ist nicht notwendig.

Aufstellungsbeschuß

Der Haupt- und Finanz-Ausschuß der Stadt Bergneustadt hat gemäß § 2 Abs.1 u.4 BauGB in seiner Sitzung vom 3.Juni 1998 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet „UNTER DER SALT MERT“ beschlossen.

Bekanntmachung

Der Beschluß des Haupt- und Finanz-Ausschusses der Stadt Bergneustadt zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 25.Juni 1998 ortsüblich im Mitteilungsblatt der Stadt Bergneustadt bekanntgemacht.

Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Wiedenest zwischen dem westlich abgehenden Seitenarm der Straße „Zum Baukmert“ und der Ortslage im Bereich der Straßen „Am Höfchen“ und „In der Delle“. Es erschließt einen Teil der noch nicht überplanten Freifläche zwischen diesen Straßen.

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 der Ortslage Wiedenest für Wohnbauzwecke.
- b) Eine beabsichtigte geordnete Entwicklung dieses Bereiches zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände.
- c) Schaffung der hierzu notwendigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen im neu zu erschließenden Ortsbereich.
- d) Landschaftsverträgliche Einbindung.

Begründung der Planinhalte

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden getroffen, um die mögliche neue Bebauung im Planungsbereich städtebaulich nach Art und Maß und ohne Typisierung der Bebauung an die hier vorhandenen Wohnbauflächen anzugleichen und ein ortstypisches Erscheinungsbild zu erhalten sowie das Landschaftsbild durch eine angepaßte Bebauung zu schützen.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Straße „Zum Baukmert“ erreicht. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße als Verlängerung eines vorhandenen Seitenastes der Straße „Zum Baukmert“ und durch eine zusätzlichen kurzen Stichweg (Wirtschaftsweg). Diese neue Planstraßen sind Sackgasen. Die neuen Verkehrsflächen sind als Fahrbahnfläche ohne Gehweg als Verkehrsmischfläche vorgesehen.

Böschungsflächen an den Rändern der Straßen, die im Rahmen der Erschließung anfallen, sind in das Eigentum der Anlieger zu überführen.

Ver- / Entsorgungssituation

Die Be- und Entwässerung (Mischwasserkanal als Verlängerung des vorhandenen Netzes)) sowie die Energieversorgung und die Zuführung von Kommunikationsleitungen ist sichergestellt. Hier erfolgt eine Erweiterung der umgebenden/angrenzenden/benachbarten Netze.

Das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist unter Beachtung des § 51a LWG durch den Nutzungsberechtigten vor Ort zu versickern oder zu verrieseln.

Das Geohydrologische Gutachten Dr.Frankenfeld vom 3.12.98 führt hierzu aus, daß die Versickerung des Oberflächenwassers von der Durchlässigkeit des Bodens her praktikabel ist. Im Prinzip ist für die dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Bau von Sickergräben (Rigolen) möglich oder ersatzweise auch Sickerschächte. Es können auch Mulden oder kombinierte Mulden-Rigolenversickerungen vorgenommen werden. Die Versickerungseinrichtungen müssen so geplant werden, daß sie immer in die Verwitterungskruste des Felsens einschneiden.

Immissionen

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen liegen nicht vor.

Altlasten

Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen liegen nicht vor

Pflanzgebot / Umbaumaßnahme Wald

Die durch die Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffe sind gemäß Landschaftsgesetz NW auszugleichen. Das Landschaftsbild ist landschaftsgerecht wiederherzustellen oder neu zu gestalten.

Hierzu ist im Dezember 1997 ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro Nardus, Rainer Galunder erstellt worden. Er setzt Pflanzbindungen fest. Ein Teil des Wirtschaftsgrünlandes soll durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden. Der Wald im Nahbereich der Bebauung wird durch eine Waldumbaumaßnahme in eine arten- und strukturreiche Waldrandzone umgestaltet.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF), Kompensationsmaßnahmen

Entsprechend den §§ 8, 8a BNatSchG und den §§ 4-6 Landschaftsschutzgesetz NW unterliegt das Vorhaben der Eingriffsregelung. Zu diesem Themekomplex ist ein ergänzender landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) in Text und Plan vom Dipl.-Geogr. Rainer Galunder (Dezember 1997) erstellt worden.

Die Ermittlung der notwendigen Kompensationsfläche für den ökologischen Bereich hat einen Flächenwert (Minimalforderung) von 0,2230 ha ergeben. Dies bedeutet, daß entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden, welche die jeweiligen Kompensationsflächen insgesamt um diesen Wert aufwerten.

Diese Kompensationsmaßnahmen sind durch die Entwicklung eines „Feldheckenartigen Gehölzstreifens“ (Maßnahme K1) und die „Anlage einer arten- und strukturreichen Waldrandzone“ (Maßnahme K2) erreicht.

Die Darstellung erfolgt in Karte 2 (Gestaltungs-/Kompensationsmaßnahmen) im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF).

Die Kostenschätzung in diesem LPF errechnet für diese Maßnahmen (K1 und K2) einen Gesamtpreis von 40.000 DM.

Einheitspreise :

K1	- heckenartige Pflanzung von Sträuchern (ca. 60-100 cm, Pflanzverband 1,5 x 1,5 m	
	Unterhaltungspflege 3 Jahre	15,00 DM/m ²
K2	- waldrandartige Pflanzung von Heistern (35 %, ca. 125-150 cm) und Sträuchern (65 %, ca. 80-100 cm) Pflanzverband 1,5 x 1,5 m	
	Unterhaltungspflege 3 Jahre	15,00 DM/m ²

Bodenordnungsmaßnahmen

Im Planbereich ist keine Bodenordnungsmaßnahme notwendig.

Durchzuführende Maßnahmen

Neben den privaten Bauvorhaben sind - durch den Erschließungsträger - im Plangebiet folgende Maßnahmen durchzuführen :

- Erstellen der Abwasserkanäle,
- Erstellen der Wasserversorgungsanlage,
- Versorgungseinrichtungen anderer Versorgungsträger,
(Elektrizität, Erdgas, Telefon, TV-Kabel)
- Vollausbau der Planstraßen,
- Pflanzarbeiten (Kompensationsmaßnahmen K1 und K2) in den privaten Grundstücksbereichen entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 48 - „Unter der Saltmert“ - ist mit dem Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abzuschließen. Vorab werden die benötigten öffentlichen Flächen, die sich im Eigentum des Erschließungsträgers befinden, in das Eigentum der Stadt übertragen.

Soweit eine Bereitstellung der benötigten öffentlichen Flächen nicht erfolgt, dient der Bebauungsplan als rechtliche Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung nach dem Baugesetzbuch.

Aufgestellt :

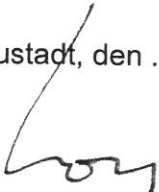
Bergneustadt, den 2. September 1999

J.EBERHARD GRÜTZ

ARCHITEKT AK 01/10035

Zwornitzer Weg 13 - 51702 Bergneustadt
☎ 02763 - 7240 ☎ FAX 02763 - 1496

Bergneustadt, den 10.02. 2000


Noss
Bürgermeister

Abwägungsmaterialien :

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Nardus, Wiehl / Dez. 1997
- Hydrogeologisches Gutachten, Dr. Frankenfeld / 3.12.1998