

1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 14 „Zum Bauckmert“

Begründung

Fortschreibung der textlichen Festsetzungen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zum Bauckmert“

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

1. Vorgaben zur Planung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am süd-westlichen Rand des Ortes Wiedenest und umfasst die Grundstücke Gemarkung Wiedenest, Flur 11, Flurstücke Nrn. 423 und 424 sowie Teile der Straßenparzellen Nrn. 144 und 425, welche zur Steimelstraße gehören und sich an deren Ende befinden.

1.2 Anlass der Planung

Am Ende der Steimelstraße befinden sich zwei Grundstücke, die einer Bebauung zugeführt werden sollen. Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Bauckmert“ wegen des damals erforderlichen Waldabstandes dort eine Grünfläche mit der Zweckbindung Dauerkleingärten festsetzt, wird eine Modifizierung dieses Bauleitplanes erforderlich.

1.3 Ziel der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einem zusätzlichen Einfamilienhaus und einer Sammelgarage am Ende der Steimelstraße geschaffen werden. Durch die Bebauung der dortigen östlichen Straßenseite erfolgt eine beidseitige Bebauung der städtischen Straße. Hierdurch wird die vorhandene technische Infrastruktur und die damit verbundenen finanziellen Aufwendungen ökonomisch besser ausgelastet.

1.4 Stand der Planung

Der Rat der Stadt Bergneustadt hat in seiner Sitzung am gem. § 2 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zum Bauckmert“ beschlossen.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

2.1. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan, welcher seit dem 22.12.1981 rechtswirksam ist, als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Bauckmert“

Der seit dem 28.01.1986 rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den größten Teil des Geltungsbereiches der Änderung wegen des damals noch notwendigen Waldabstandes eine Grünfläche mit der Zweckbindung Dauerkleingärten fest. Zudem wird das bisherige Ende der Steimelstraße mit zugehöriger Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

2.3 Satzung zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Wiedenest gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 in Verbindung mit Nr. 3 BauGB

Diese Satzung ist am 30.04.1996 rechtskräftig geworden. Hierauf basierend wurden bzw. werden die letzten Häuser am Ende der Westseite der Steimelstraße errichtet. Sie bilden die gegenüberliegende Bebauung des Bereiches wofür jetzt die Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wird. Wegen des mit dem § 34 BauGB verbundenen Einfügungsgebotes entspricht die dortige Baustruktur der des Bebauungsplanes.

3. Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung der Steimelstraße und die planungsrechtlichen Vorgaben für den benachbarten Bereich erfolgt eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet. Hierdurch werden einheitliche Nutzungen für den gesamten Straßenzug festgeschrieben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festlegung einer eingeschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,5. Durch die Übernahme der planungsrechtlichen Festsetzungen des benachbarten Bereiches soll der bestehenden städtebaulichen Situation im Umfeld Rechnung getragen werden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es werden nur Einzelhäuser zugelassen. Dieses entspricht der im benachbarten Geltungsbereich ausgewiesenen Bauweise. Gleiches trifft für die überbaubaren Grundstücksflächen zu, deren Grössen und Bautiefen sich im wesentlichen an den Vorgaben des benachbarten Bereiches orientieren. Hierdurch soll eine weitgehend einheitliche Gebäudestruktur bewirkt werden.

3.4 Äußere Gestaltung

Bezüglich der Dachlandschaft werden nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 28°- 45° zugelassen. Dieses entspricht den benachbarten planungsrechtlichen Festsetzungen und soll ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleisten. Weitere gestalterische Bestimmungen beinhalten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

3.5 Textliche Festsetzungen

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen wird festgelegt, dass Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Überdachte Stellplätze und Garagen müssen nur noch einen Abstand von 3,00 m anstatt der bisher notwendigen 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Diese Festsetzungen tragen zum Einen der inzwischen geänderten Garagenverordnung Rechnung, zum Anderen soll die abweichend von § 23 Abs. 5 Bau NVO getroffene Einschränkung zukünftig keine Anwendung mehr finden.

Die restlichen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert und gelten auch für den jetzt überarbeiteten Teilbereich des Bauleitplanes.

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke grenzen an die Steimelstraße an, dessen Ende und Wendeanlage bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer ausreichenden Breite von 7,00 m als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und bereits ausgebaut ist. Im Rahmen der jetzigen Änderung des Bauleitplanes wird ausgehend von der Wendeanlage eine Fortführung dieser städtischen Straße bis zur Grenze des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch werden jeweils die letzten Häuser auf beiden Seiten der Steimelstraße öffentlich erschlossen bzw. angebunden.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung (Gas, Wasser, Strom und Telefon) wird sichergestellt durch die Ergänzung der vorhandenen Leitungssysteme.

Die abwassertechnische Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch die vorhandene Mischwasserkanalisation, welche geringfügig verlängert werden muss. Das dort anfallende Abwasser wird der Kläranlage Schönental zur Reinigung zugeleitet.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll gem. § 51a Landeswassergesetz auf den Grundstücken zur Verrieselung bzw. Versickerung gebracht werden. Erfahrungen mit den hydrogeologischen Gegebenheiten des Bodens im Zusammenhang mit bereits vollzogenen Baumaßnahmen lassen den Schluss zu, dass dieses ohne Schaden für die Unterlieger möglich ist. Sollten bei der Herstellung der Verrieselungs- bzw. Versickerungseinrichtungen unvorhergesehene Bodenformationen angetroffen werden, so sollen auch das Oberflächenwasser der Mischkanalisation zugeleitet werden. Die geringe Anzahl von lediglich zwei zusätzlichen Gebäuden ist bezüglich der vorhandenen Kanaldimensionen und der damit verbundenen Netzplanung zu vernachlässigen.

5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der einstmals im Änderungsbereich festgelegte Waldabstand ist heute nicht mehr aktuell, da die benachbarte forstwirtschaftliche Fläche von dessen Eigentümer im Rahmen eines formellen Waldumwandlungsverfahrens umgenutzt wurde. Somit kann die im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbauflächendarstellung nunmehr gänzlich ausgeschöpft werden. Durch die hierfür notwendig werdende Änderung des Bebauungsplanes können maximal zwei weitere Wohnhäuser entstehen. Die hiermit verbundenen Eingriffe in Natur- und Landschaft sind im Verhältnis zur Gesamtumsetzung des Bauleitplanes von untergeordneter Bedeutung. Bei einer Gesamtbetrachtung des Baugebietes verändert sich die Eingriffsbilanzierung nur unwesentlich. Im Rahmen einer vorzunehmenden Abwägung der einzelnen Belange ergibt sich deswegen nicht die Notwendigkeit weitere Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

6. Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über mögliche Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor.

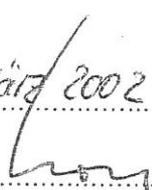
7. Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes ist so bald wie möglich vorgesehen.

7. Kosten

Der Stadt Bergneustadt entstehen durch den Vollzug dieser Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die Ergänzung der technischen Infrastruktur wird durch die betroffenen bzw. bevorteilten Grundstückseigentümer finanziert. Entsprechende vertragliche Regelungen (Erschließungsvertrag oder städtebaulicher Vertrag) werden vor dem Satzungsbeschluss getroffen.

Bergneustadt, 06. März 2002


.....
Noss, Bürgermeister

Änderung der textlichen Festsetzungen

a) § 2 9. Stellplätze

Abweichend von der bisherigen Festsetzung wird festgelegt, dass Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Nicht überdachte Stellplätze können unmittelbar hinter der Straßembegrenzungslinie errichtet werden.

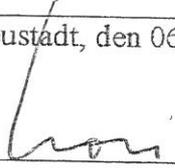
b) § 3 1. Garagen

Abweichend von der bisherigen Festsetzung wird festgelegt, dass Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen.

Neben den Garagen auf den Einzelgrundstücken ist eine Sammelgarage auf der hierfür ausgewiesenen Fläche zulässig. Als Dachformen sind dort Flachdächer und Satteldächer oder eine Kombination aus beiden zulässig.

Die restlichen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert und gelten uneingeschränkt für diese Änderung.

Bergneustadt, den 06. März 2002


Noss
Bürgermeister