

STADT BERGNEUSTADT

Bebauungsplan Nr. 15 "Ibitschen Ergänzung" - Begründung

Übereinstimmung mit der angestrebten Landesentwicklung und den sonstigen Zielen der Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I wird die Stadt Bergneustadt der ländlichen Zone zugeordnet. In Verbindung mit den Städten Gummersbach und Wiehl bildet die Stadt Bergneustadt den Entwicklungsschwerpunkt I. Ordnung entsprechend dem Landesentwicklungsplan II.

Laut Landesentwicklungsplan I/II wird die Stadt Bergneustadt als Unterzentrum, im Versorgungsbereich mit Teilfunktionen eine Mittelzentrums, mit 10.000 - 24.000 Einwohnern ausgewiesen.

Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt im Wohnsiedlungsbereich Wiedenest und schließt unmittelbar nördlich an die bestehende Wohnbebauung an. Es ist ca. 2,3 ha groß.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den vorhandenen Wirtschaftsweg (Parzelle Nr. 165),
- im Osten durch die Parzelle Nr. 93,
- im Süden durch die Straße "Am Fuchsberg" und "Meerschläder Weg" und
- im Westen durch die Parzelle Nr. 10.

Das Plangebiet wird im beigefügten Übersichtsplan kenntlich gemacht.

Einfügung in den Bauleitplan der Stadt

In dem am 14.04.1975 genehmigten Flächennutzungsplan wurde die dargestellte Wohnbaufläche herausgestrichen. Der Rat der Stadt Bergneustadt hatte am 23.08.1973 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wiedenest - Ibitschen" beschlossen und am 13.10.1977 wurde der Plan dem Regierungspräsidenten in Köln zur Genehmigung vorgelegt. Mit Verfügung vom 17.01.1978, Az.: 35.2.1-30-455/77, wurde der Plan nur teilweise genehmigt, da für die Flächen nördlich "Am Fuchsberg" und "Meerschlader Weg" die Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit fehlt. Die Darstellung als Wohnbaufläche ist zwingende Vorschrift.

Im Herbst 1980 bringt die Stadt eine Ergänzung zum Flächennutzungsplan ins Verfahren, wo die besagte Fläche als Wohnbaufläche wieder dargestellt ist.

Die Erschließung des Plangebietes durch die Straße "Am Fuchsberg" und "Meerschlader Weg" ist gesichert. Der südliche Straßenteil wurde bereits voll bebaut. Kanal- und Straßenplanung wurden aus wirtschaftlichen Gründen (Erschließungskosten) auf eine beidseitige Bebauung ausgerichtet.

Die Bedenken bezüglich der Bebauung nördlich des "Meerschlader Weges" von seiten des Forstamtes Waldbröl wurden in einem Ortstermin ausgeräumt. Der Leiter des Forstamtes - Herr Scheplitz - wird bei erneuter Vorlage des Bebauungsplanes eine positive Stellungnahme abgeben.

Bestand, Umfang und Merkmale des Plangebietes

Das gesamte Bebauungsplangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,3 ha und erhält den Charakter von "Reinem Wohngebiet" (WR = 12 Baugrundstücke) und "Allgemeinem Wohngebiet" (WA = 5 Baugrundstücke). Das Gelände ist ein Südhang und eignet sich vorzüglich für den Zweck der Bebauung. Die Bebauung auf den Grundstücken wurde auf 18 - 20 m Tiefe überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, welches eine großzügige bauliche Gestaltung zuläßt.

Die Verkehrsflächen orientieren sich an bereits bestehende Verbindungsstraßen.

Die Anschlußmöglichkeit für Kanal, Wasser usw. sind durch die Straße "Am Fuchsberg" und "Meerschlader Weg" gegeben.

Der endgültige Ausbau der Erschließung ist im Investitionsprogramm der Stadt Bergneustadt für 1982 vorgesehen. Die Gesamtkosten werden nach Fertigstellung mit einer 10 %igen Beteiligung der Stadt von den Anliegern im Rahmen von Erschließungsbeiträgen erhoben.

Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß §8 Absatz 4 Bundesbaugesetz

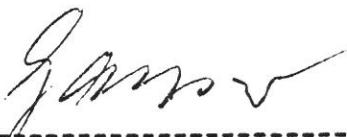
Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße "Am Fuchsberg" und "Meerschläder Weg" gesichert. Der südliche Straßenteil wurde bereits voll bebaut. Die Kanal- und Straßenplanung wurde auf eine beidseitige Bebauung ausgerichtet, und es entstehen der Stadt erhebliche Nachteile, wenn die Bebauungsplanergänzung nicht ins Verfahren gebracht werden kann. Es liegen öffentliche Interessen vor, dieses Vorhaben zu verwirklichen.

Bei Schlußvermessung der o.g. Straßen, müßten die Erschließungskosten von den Grundstückseigentümer südlich voll getragen werden.

Die Bedenken bezüglich der Bebauung nördlich des "Meerschläder Weges" wurden in einem Ortstermin von seiten des Forstamtes Waldbröl ausgeräumt. Bei der erneuten Offenlage wird eine positive Stellungnahme dazu abgegeben.

Bergneustadt, den

Der Stadtdirektor



Gesehen!

Köln, den 15.4.1981

Der Regierungspräsident

Im Auftrag:



STADT BERGNEUSTADT

Bebauungsplan Nr. 15 "Ibitschen - Ergänzung" - Textteil

A) Rechtsgrundlagen und Bestandteile

Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz - BBauG - in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), nach der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764) und nach § 103 der Landesbauordnung - BauO NW - in der Fassung vom 15.06.1976 (GV NW S. 264/SGV NW 232) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S. 299).

Die Vorschriften der §§ 4, 5, 6, 8, 12, 13 und 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 sind gemäß § 1 (3) BauNVO Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, soweit sich nicht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen etwas anderes ergibt.

B) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG

I. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Bauland "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO und im östlichen Plangebiet 5 Baugrundstücke als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

II. Maß der baulichen Nutzung

Bei den Bauflächen wird das Maß der zulässigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke aus der überbaubaren Fläche und der Geschößzahl bestimmt. Die in § 17 (1) BauNVO festgelegten Höchstwerte sind einzuhalten.

III. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist während des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadt abzustimmen.

IV. Nebenanlagen

Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Begründete Ausnahmen sind insbesondere Anlagen, die für den öffentlichen Bedarf, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Versorgung und Entsorgung erforderlich sind.

V. Garagen und Stellplätze

Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz von mindestens 5,00 m verbleiben. Dieses gilt auch, wenn die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straßenverkehrsfläche heranrückt.

VI. Freiflächen

Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmen hiervon können durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall bei Garagen und Müllboxen gewährt werden.

gehört zur Genehmigung

vom 15.4.1981
Az. 35.2.12-5901-36.81

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Prndl

C) Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 103 BauO NW in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung

1.-----Dachform

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebäude sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 23 - 38° zulässig. Angebaute und freistehende Garagen sowie untergeordnete Baukörper dürfen Flachdächer aufweisen. Die Hauptfirstrichtung soll mit den Höhenlinien verlaufen.

2.-----Drempel

Drempel sind nicht zulässig.

3.-----Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen nur auf der Bergseite errichtet werden.

4.-----Baukörper

Alle Baukörper sind so zu gestalten und mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen, daß das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

5.-----Garagenzufahrten und Hauszugänge

Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken sind in Beton, Naturpflaster, Verbundpflaster oder Teer einfarbig herzustellen.

6.-----Grundstückseinfriedigungen

In den Vorgärten entlang der Straße und befahrbaren Wegen sind Einfriedigungen so zu gestalten, daß sie ausreichende Sichtverhältnisse an Grundstückszufahrten gestatten.

Stützmauern sind nur im Eingangs- und Terrassenbereich bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

Bergneustadt, den

Der Stadtdirektor