

Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1

Bauliche Nutzung

Als Nutzung wird REINES WOHNGEBIET gemäß § 1 Abs. 2.2 BauNVO festgeschrieben. Die Bestimmungen des § 1 Abs. 6.1 BauNVO finden Anwendung. Die gemäß § 3 Abs. 3.3 zulässigen Ausnahmen in der Nutzung sind hier ausgeschlossen.

Insgesamt sieht das Plangebiet eine eingeschossige Bebauung und offene Bauweise vor. Es ist nur eine Bebauung durch Einzelhäusern mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und
- Geschößflächenzahl (GFZ) 0,5 festgesetzt.

Die Richtung der Hauptfirse ist zwingend vorgegeben.

2.1.1.1

Untergeordnete Gebäude

Untergeordnete Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In Form, Gestaltung und Firstrichtung haben sie sich dem Hauptgebäude anzupassen.

2.1.2

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich der Gehwege (im Plan durch unterbrochene Linien und mit L1, L2 und L3 gekennzeichnet) sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch mit der Einschränkung zur Errichtung von nur einer baulichen Anlage. Hier ist bis zur Mitte der öffentlichen Gehwegfläche ein Abstand von mind. 3,00 m gemäß § 6 (Abs. 2 und Abs. 5) einzuhalten.

Nur überdachten Stellplätze sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straße zulässig, jedoch mit der Einschränkung zur Errichtung von nur einer baulichen Anlage. Für diese überdachten Stellplätze ist außerhalb der überbaubaren Flächen keine Grenzwall zum Nachbargrundstück zulässig.

2.1.3

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Die Be- und Entwässerung sowie die Energieversorgung und die Zuführung von Kommunikationsleitungen erfolgt als Erweiterung der Netze aus Lützenbergstraße, Rennweg und Kreuzstraße.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist unter Beachtung des § 51a LWG durch den Nutzungsberechtigten des Grundstücks vor Ort zu versickern oder zu verrieseln oder bei fehlender Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ortsnahe in ein Gewässer abzuleiten. Das hydrogeologische Gutachten rät sehr von einer Versickerung des Oberflächenwassers ab. Entsprechend erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers über einen neuen RW-Kanal in den ortsnahe Siefen.

2.1.4

Maßnahmen zum(r) Schutz / Pflege / Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze und andere befestigte Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster etc.) herzustellen. Für Hauszugänge und nicht überbaute Terrassen ist ein fugenoffener Belag zu wählen.

Eine Versiegelung in Form von Asphalt, Beton o.ä.glw. ist nicht zulässig.

2.1.5

Anpflanzungen von Bäumen / Fassadenbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen mit Ausnahme der Zufahrten, Zugänge zu Stellplätzen und Garagen sowie Terrassen) sind als private Grünflächen anzulegen und ortsüblich zu begrünen.

Entlang der neuen Erschließungsstraße sind Bäume geplant. Hier sind dorftypische Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) als Solitärbäume 1. Größenordnung (welche 3 x verpflanzt sind, einen Stammumfang 14-16 cm haben und eine Höhe von ca. 2-2,5 m erreichen) Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzung von Nadelhölzern ist hier nicht zulässig. Wird durch diese Anpflanzung die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert, ist eine Standortverschiebung möglich. Diese Pflanzmaßnahme ist im Zuge des Straßenausbaus durchzuführen.

Die Einzelbaumbepflanzung am Straßenrand kann durch die Anpflanzung weiterer Strauch- und Gehölzarten ergänzt werden und auf privaten Grünflächen in Anwendung gebracht werden.

Empfohlen werden :

Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Haselnuß, Zweigriffliger Weißdorn, Rotbuche, Efeu, Wald-Geißblatt, Schlehe, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Hunds-Rose, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Eberesche, Gewöhnlicher Schneeball

Die Begrünung von Fassaden- und Gebäudeteilen wird ausdrücklich befürwortet, jedoch nicht als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Zur Fassadenbegrünung sind folgende heimische Pflanzenarten geeignet :
Gewöhnliche Waldrebe, Hecken-Knöterich, Efeu, Hopfen, Wald-Geißblatt

Am östlichen Rande des Plangebietes ist am Übergang zwischen Wohngrundstück (Privatgarten) und der Kompensationsfläche K5 des LPF ein ca. 5 m breiter Pflanzstreifen zur Abschirmung des Siefens in Form einer dreireihigen Hecke (Sträucher 60-100 cm, versetzt, Abstand 1x1 m, an jedem Rand 1 m potentielle Wuchsfläche) von den Privateigentümern anzulegen. Die Pflanzmaßnahme ist bis spätestens 5 Jahre nach Baubeginn abzuschließen und unverzüglich von der Stadt Bergneustadt abnehmen zu lassen. Die Abnahme erfolgt kostenlos.

Als geeignete Gehölze sind zu verwenden :

Roter Hartriegel, Zreigriffeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Schlehe, Brombeere, Hunds-Rose.

2.1.6

Pflanzgebote / Pflanzliste

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag weist sechs Kompensationsmaßnahmen wie folgt aus :

Kompensationsmaßnahme K1, „Anlage eines arten- und strukturreichen Waldmantels im Rahmen einer Waldumbaumaßnahme“.

- Größe 3.004 qm, Zonenschema -

- a) Saum- bzw. Hochstaudenzone mit Saumarten oder Hochstauden, 0,5-1,5 m breiter Saum, wird sich selbst überlassen ;
- b) Zone mit Mittel- und Kleinsträuchern , 6-8 m breit, Roter Hartriegel, Faulbaum, Wald-Geißblatt, Schlehe, Hunds-Rose, Brombeere, Trauben-Holunder, Gewöhnlicher Schneeball ;
- c) Zone mit Großsträuchern, 4-5 m breit, Feld-Ahorn, Haselnuß, Zweigriffeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder ;
- d) Zone mit Bäumen II. Ordnung, 6-8 m breit, Berg-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Zitter-Pappel, Vogel-Kirsche

Kompensationsmaßnahme K2, „(Pflanz-) Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung des Siefens mit Gewässer und bachbegleitendem Gehölzbestand“ - Größe 3.110 qm -

Beseitigung von Müll und Bauschutt, Abzäunung, Bepflanzung der geschädigten Siefenränder (Gehölzverbiß) mit geeigneten Arten wie Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hainbuche, Gewöhnliche Waldrebe, Roter Hartriegel, Haselnuß, Zweigriffeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Rotbuche, Efeu, Wald-Geißblatt, Schlehe, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Hunds-Rose, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Eberesche, Gewöhnlicher Schneeball

Kompensationsmaßnahme K3, „Pflanzung eines „naturnahen“ Laubwaldbestandes am Rande des Siefens“ - Größe 724 qm -

Fichten fällen, in naturnahen Laubwaldbestand überführen durch Anpflanzung (Heister) von Berg-Ahorn, Hainbuche, Esche, Vogel-Kirsche

Kompensationsmaßnahme K4, „Pflanzung eines struktur- und artenreichen Gebüsches“ - Größe 457 qm -

Bepflanzung mit Straucharten wie Feld-Ahorn, Roter Hartriegel, Haselnuß, Zweigriffeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Faulbaum, Schlehe, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Gewöhnlicher Schneeball

Kompensationsmaßnahme K5, „Pflegerische Entwicklung von Magergrünland mit einzelnen Sträuchern“ - Größe 2.180 qm -

Entwicklung von Magergrünland mit extensiver Beweidung (Koppelweide / Schafe) und eingeschränkter Beweidungsdauer, im südlichen Grenzbereich zur Wohnbebauung zweireihige Hecke z.B. aus Zweigriffligem Weißdorn, Eingriffligem Weißdorn, Schlehe, Hunds-Rose, Brombeere

Kompensationsmaßnahme K6, „Entwicklung und ergänzende Bepflanzung der Sukzessionsfläche“ - Größe 2.714 qm -

Fichten fällen, Bepflanzung vorhandener bzw. entstandener Lücken mit bodenständigen Gehölzen wie Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Haselnuß, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Rotbuche, Faulbaum, Esche, Vogel-Kirsche, Schlehe, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Hunds-Rose, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Eberesche, Gewöhnlicher Schneeball

2.1.7

Umsetzung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LPF)

Die Maßnahmen in der Gestaltungsmaßnahme G1 und den Kompensationsflächen K2, K3, K4, K5 und K6 sind von der Stadt Bergneustadt auf der Basis eines zu vereinnahmenden Ersatzgeldes durchzuführen. Die Kompensationsmaßnahme K1 ist von den Eigentümern der entsprechenden Flächen auszuführen.

Im Zuge des Freistellungsverfahrens nach § 67 BauO NW wird vom Bauherrn anhand entsprechender Bauvorlagen ein Ersatzgeld berechnet und von der zuständigen Behörde erhoben. Das Ersatzgeld ist zweckentsprechend auf der Grundlage und Festlegung des LPF durch die Stadt Bergneustadt zu verwenden. Mehrere Maßnahmen bei der Durchführung nach LPF können gebündelt werden.

Die Berechnung des Ersatzgeldes erfolgt auf der Basis des Verhältnisses der Kostenschätzung für die Kompensationsmaßnahmen K2 - K6 und G1 (25.400 DM, siehe Punkt 1.8) zur neu erschlossenen Gesamtfläche (Wohnbauflächen + Verkehrsflächen + Flächen für Versorgungsanlagen = 25.300 qm) multipliziert mit der Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstückes

Das zu entrichtend Ersatzgeld beträgt demnach $25.400 / 25.300 = 1,0039 = 1,00 \text{ DM/qm}$ Grundfläche des Baugrundstücks.

2.1.8

Umbau von Wald

Im nordwestlichen Planbereich ist der Waldbereich in einem Abstand von 35 m bzw. 28 m zur hinteren Baugrenze entsprechend den Vorgaben der zuständigen Forstbehörde in eine Waldrandzone umzubauen. Die im LPF bezeichnete Kompensationsfläche „K1“ wird als Wald mit besonderen ökologischen Funktionen (Waldrand) gemäß § 9 Abs.1 Nr. 18b BauGB festgesetzt.

Die Eigentümer haben mit dem Umbau dieser Flächen spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beginnen. Die Waldumbaumaßnahme ist gemäß den Vorgaben des LPF durchzuführen und bis zum 01.01.2012 abzuschließen.

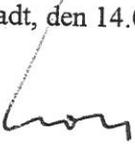
Die nachhaltige Erhaltung der „K1-Waldfläche“ als Waldrand, bestockt mit Sträuchern und Bäumen der II. Ordnung, hat der Eigentümer sicherzustellen. Bei der Bewirtschaftung der Waldrandfläche sind ggf. sich einstellende Bäume I. Ordnung in einem 25-jährigen Turnus auf den Stock zu setzen.

Hinweis Feuerstellen/Funkenflug

Bei Anlagen, die mit dem Betrieb einer Feuerstelle verbunden sind und in einem Abstand von weniger als 100 m zum Wald errichtet werden ist zu beachten :

- a) Beim Betrieb mit funkenbildenden Brennstoffen ist gemäß § 46 Landesforstgesetz vor Inbetriebnahme der Feuerstelle der Schornstein durch eine nichtrostende Funkenfangvorrichtung abzusichern.
- b) Der Nachweis der Erfüllung der Auflage ist vor Inbetriebnahme durch die Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu erbringen.

Bergneustadt, den 14.05.1996



Noss
Bürgermeister

Gestalterische Festsetzungen (§ 81 BauO NW)

Bei der Gestaltung sind die gebäudeprägenden Erscheinungsmerkmale des bebauten Umfeldes zu berücksichtigen. Dies bedeutet im wesentlichen :

2.2.1 Äußere Gestaltung

Fassadenbekleidungen mit Natur- oder Kunststeinimitaten, Metallblechen und bituminösen Pappen sind unzulässig.

Für Dacheindeckungen sind Dachsteine / -pfannen und kleinteilige Bedachungsmaterialien zu wählen. Die Eindeckung der Dachflächen mit stärker strukturierenden Bedachungsmaterialien ist anzustreben. Bei Metalleindeckungen sind sichtbare Stehfalzen anzuordnen und eine Bahnenbreiten < 50 cm zu wählen. Dacheindeckungen aus bituminösen Pappen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen und private Hinweistafeln $> 0,5$ qm sowie Anlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.2.2 Dachneigung / -form

Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Satteldachversätze der beiden Teilflächen und Krüppelwalmdächer sind zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist vorgegeben. Untergeordnete und tieferliegende Nebenfirste abweichend von der Hauptfirstrichtung sind zulässig.

Die Dachneigung wird auf $30 - 40^\circ$ festgelegt.

2.2.3 Einrichtungen für solare Energiegewinnung

Einrichtungen für solare Energiegewinnung sind zulässig. Diese Einrichtungen haben beim Einbau in geneigten Dachflächen deren Ebene und Neigung aufzunehmen.

2.2.4 Dachgauben

Je Dachfläche dürfen maximal zwei Dachgauben mit einer Breite von je maximal 2 m angeordnet werden. Wird nur eine einzelne Dachgaube vorgesehen, darf deren Breite nicht mehr als ein Drittel der Breite der betroffenen Dachfläche betragen. Die maßgebende Breite der Dachgauben wird an deren Fuß, die maßgebende Dachlänge an der Traufe gemessen.

2.2.5 Drempe

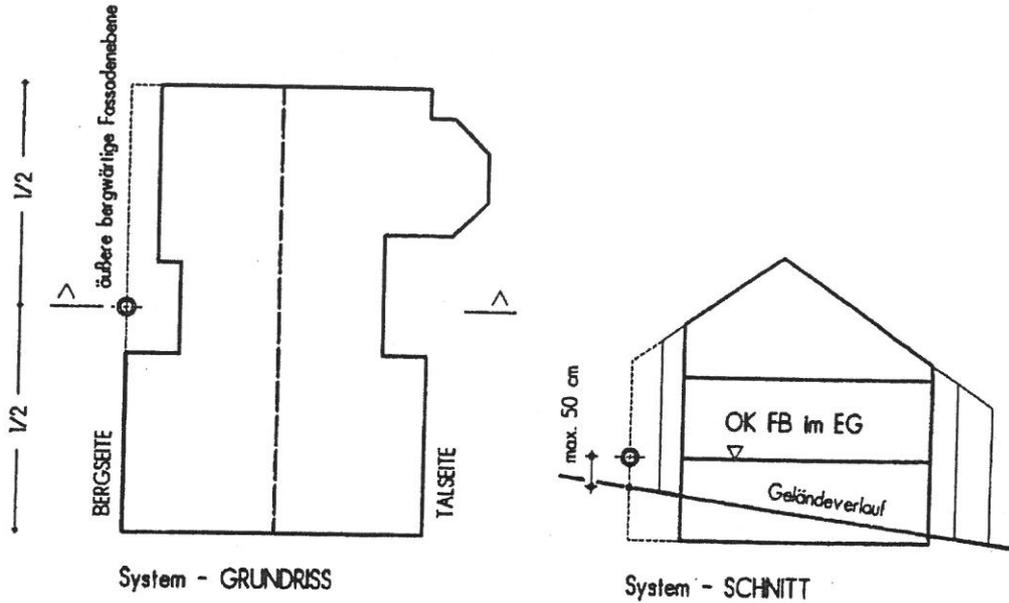
Drempe sind, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt OK Sparren mit der Außenfassade, bis max. 65 cm zulässig.

2.2.6

Höhenlage der Gebäude

Die Gebäudehöhe bestimmt der vorgefundene ursprüngliche natürliche Geländeverlauf. Die Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschoßebene darf bergseitig in der Fassadenmitte (bei Fassadenversprüngen ist hier die Mitte einer am weitesten bergwärts liegende gedachten Fassadenfläche über die gesamte Gebäudelänge anzunehmen, siehe Skizze) maximal 50 cm überragen.

Skizze zur Höhenlage



aufgestellt :

Bergneustadt, den 4. Nov. 1996 / gr.

ARCHITEKTURBÜRO H. IRLE, ARCHITEKT, DIPL.-ING.
 INGENIEURBÜRO M. LEHNEN, DIPL.-ING.
 OLPER STRASSE 71 51702 BERGNEUSTADT
 TELEFON 02261 / 41496 - FAX 02261 / 49650

Bergneustadt, den

Noss
 Bürgermeister