

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8 A ~~B~~EICHENFELD" - STADT BERGNEUSTADT

I Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Zur Deckung des vorhandenen, bzw. künftig zu erwartenden Bedarfs an Wohnbauflächen soll das Plangebiet "Eichenfeld" für Wohnbauzwecke erschlossen werden.

Um die beabsichtigte Entwicklung dieses Stadtteiles als Wohnstandort in städtebaulich geordneter Form zu ermöglichen, hat der Rat der Stadt Bergneustadt auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes die Aufstellung dieses Planes am 29.10.1980 beschlossen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch Breitestr./Hohle Straße
- im Norden durch die Straße zum Beul
- im Süden durch die Waldkante südlich der Straße zum Knollen
- im Osten durch den Stichweg, der in nord-westlicher Richtung von der Straße zum Knollen abzweigt, und in dessen nordwestlicher Verlängerung zur Straße zum Beul.

Der Plan verfolgt im wesentlichen folgende Ziele:

- 1.) Schaffung einer qualitativ hochwertigen Wohnanlage mit attraktivem Wohnumfeld,
- 2.) Entwicklung eines abgestuften, wohngerechten Erschließungssystems,
- 3.) Anpassung der baulichen Gestaltung an die örtlichen und landschaftlichen Gegebenheiten und Eigenarten.

II Planungsmaßnahmen

Zu I.1 : Wohnen

Im Unterschied zu der westlich der Hohle Straße schon vorhandenen, teilweise mehrgeschossigen Wohnbebauung, soll im Plangebiet ausschließlich niedergeschossige Wohnbebauung mit vorwiegend Einfamilienhauscharakter entwickelt werden. Diesem Zweck dienen die Festsetzungen als reines, bzw. allgemeines Wohngebiet. Um ein möglichst hohes Maß an Wohnruhe zu gewährleisten, sind für reine Wohngebiete Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO ausgeschlossen und für allg. Wohngebiete nach § 4 (3) BauNVO teilweise ausgeschlossen.

Aufgrund der speziellen Nutzungscharakteristik der Bebauung entlang der Straße zum Knollen - Wohnbebauung mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen - ist hier die Nichtzulassung von Ausnahmen auf die Nr. 3 u. 5 des § 4 (3) BauNVO beschränkt.

Bauliche Nebenanlagen sind nach Standort und Quantität beschränkt, um eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse zu verhindern. Ausgenommen von den quantitativen Beschränkungen baulicher Nebenanlagen ist die Bebauung im Bereich der Straße zum Knollen, um die hier vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsmöglichkeiten zu erhalten.

Zu I.2 : Verkehr und Erschließung

Das Erschließungssystem ist entwickelt auf der Grundlage des derzeitigen Standes der Erschließungstechnik im Wohnungsnahbereich, die ökonomischen Anforderungen (günstiges Verhältnis der Erschließungsfläche zur Nutzfläche), Anforderungen der Verkehrssicherheit (Geschwindigkeitsdrosselung) und Anforderungen des Wohnumfeldes (Gestaltung des Straßenraumes und der Platzanlagen) in günstiger Weise entspricht.

Danach ist von einem dreistufigen Erschließungssystem auszugehen, in dem die Hohle Straße und Breite Straße eine Sammel- und Verteilerfunktion mit Verbindung zum überörtlichen Netz übernehmen.

Die Straße zum Knollen und die beiden nördlich davon parallel in Ost-Westrichtung verlaufenden Planstraßen A und B mit Anbindung an die Hohle Straße, bzw. Breite Straße, dienen als anbaufähige Wohnsammelstraßen zur Erschließung der Wohngebiete.

Der Straßenausbau ist vorgesehen in zwei grundsätzlich unterschiedlichen Formen:

- die örtlichen und überörtlichen Verbindungsstraßen (Hohle Straße, Breite Straße) sowie die vorhandenen bzw. geplanten Wohnsammelstraßen (Straße zum Knollen und Planstraßen A und B) werden als Trennverkehrsflächen ausgelegt, bzw. bleiben als solche erhalten. Demnach ist für die Planstraßen A und B eine Ausführung als Fahrbahn mit durch Hochbord getrennten Bürgersteigen vorgesehen. Die Kurvenradien sind für Wohngebiete entsprechend ausgelegt.
- Die Wohn- und Anliegerstraßen sind als Verkehrsmischflächen vorgesehen, d.h. der gesamte Straßenquerschnitt steht für Autos und Fußgänger gleichberechtigt zur Verfügung. Abknickungen und Versätze in der Straßenführung dienen der Geschwindigkeitsminderung. Aus diesem Grunde sind Abknickungen auch nicht mit Kurvenradien im herkömmlichen Sinne ausgestattet, sondern ermöglichen in ihrem Querschnitt ein problemloses Durchfahren auch im Begegnungsverkehr. Die Befahrung für größere Fahrzeuge (z.B. Ver- und Entsorgung) ist ebenfalls gesichert.

Soweit Platzanlagen in den Wohnstraßen, insbesondere an Endpunkten von Stichstraßen, vorgesehen sind, haben diese Platzanlagen eine doppelte Funktion:

- a) Sie sollen Wendemöglichkeiten auch für größere Fahrzeuge (Müllabfuhr u.ä.) bieten und sind mit einem Durchmesser von 18,0 m ausgestattet. Die Gestaltung der Plätze muß ebenfalls auf die Wendebedingungen größerer Fahrzeuge Rücksicht nehmen.

- b) Da diese Plätze im allgemeinen nur kurzfristig und in großen Abständen von größeren Fahrzeugen (z.B. Müllabfuhr) in Anspruch genommen werden, sollen sie in dem überwiegenden freien Zeitraum für Zwecke nutzbar gemacht werden, die der Wohnqualität zugute kommen. Sie sollen Möglichkeiten und Freiraum bieten für Verweilen, Spielen und sonstige nachbarschaftliche Kontakte.

Aus diesem Grunde wird von einer allein verkehrsorientierten Kreisform der Plätze abgesehen zugunsten einer wohngerechten Rechteckform, in der die Verkehrsanforderungen erfüllt sind (18,00 m Durchmesser), jedoch günstigere Bedingungen für Wohnzwecke geschaffen werden können.

Die für den Ausbau der Erschließungsanlagen erforderlichen Böschungsflächen werden im Zuge der Erschließungsdurchführung von seiten des Erschließungsträgers grundsätzlich im Eigentum der Anlieger verbleiben. Die Stadt verpflichtet sich, ggf. entsprechende entschädigungsrechtliche Verpflichtungen zu treffen.

Die Grünanlagen entlang dem Bachlauf in der Talsohle dienen dem Wohngebiet selbst, sollen darüberhinaus aber auch eine Fußwegverbindung der weiteren Stadtteile zum Wander- und Erholungsgebiet Knollen, Beul und Heisterberg herstellen.

Entlang der östlichen Plangrenze ist eine städtebaulich betonte Fußwegverbindung eingerichtet, die in Abwechslung von Straßen, Plätzen und Grünanlagen eine Verbindung zwischen den Straßen zum Knollen und dem Weg zum Beul herstellt und damit der nachbarschaftlichen Verbindung der Wohngebiete im Bebauungsplanbereich dient.

Zu I.3: Gestaltung

1) Begründung der Festsetzungen gemäß § 103 BauOVW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 103 BauONW sind getroffen worden, um die mögliche Neubebauung im Planbereich städtebaulich in die bestehende Bebauung weitgehend zu integrieren, das ortstypische Erscheinungsbild zu erhalten und das Landschaftsbild durch eine angepaßte Bebauung zu schützen. Die vorhandene Bebauung besteht zum wesentlichen aus Einzelhäusern in ein- oder zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern (Sattel- oder Walmdächer).

Zur Sicherung der vorgenannten Ziele bei Neubebauung sind gestalterische Festsetzungen getroffen für:

- Dachformen, die für Hauptbaukörper auf die ortsüblichen Formen beschränkt sind.
- Dachaufbauten, damit in jedem Falle der Schrägdachcharakter gewahrt bleibt.
- Dachneigungen, die zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und Hausgruppen aufeinander abzustimmen und in der Variationsbreite begrenzt sind.
- Firstrichtungen, annähernd hangparallel zur Sicherung einer harmonischen Erscheinung, Vermeidung aufschießender Giebel und Schutz des Landschaftsbildes.
- Kniestöcke, die auf zweigeschossige Bauweise und in der Höhenentwicklung zur Sicherung einer ausgeglichenen Baumassenentwicklung beschränkt sind.

Ausnahmen und Befreiungen von diesen Gestaltungsbestimmungen sind für die Fälle zugelassen, in denen die städtebauliche Eingliederung gesichert ist und/oder eine Berücksichtigung des Einzelfalles von vorrangiger Bedeutung ist.

Bezüglich der Gestaltung von Fassaden und Dächern ist das vorhandene Ortsbild von einer relativ großen Bandbreite an Materialien bestimmt. Sie reichen vom Fachwerk über Holz- und Schieferverkleidungen bis zu Putz- und Natursteinmauerwerk sowie deren Kombinationen.

Aus diesem Grunde beschränken sich entsprechende Festsetzungen auf den Ausschluß ortsuntypischer Materialien, sofern eine störende Wirkung zu erwarten ist.

Ebenfalls zum Ausschluß von Störwirkungen dient die Anpassungspflicht von sichtbar bleibenden Brandwänden.

Sinngemäß gelten diese Ausführungen auch für Dacheindeckungen.

Die Festsetzungen bezüglich Einfriedungen dienen einem ansprechenden Erscheinungsbild und sichern den ländlich-dörflichen Charakter des Ortes. Daher sind Vorgarteneinfriedungen nach Material und Höhe beschränkt. Die Höhenbeschränkungen von Einfriedungen in hinteren Grundstücksbereichen erfolgt aus Gründen des sozialen Friedens.

Für die Einrichtung von Werbeanlagen sind Beschränkungen eingeführt, um den Wohngebietscharakter zu wahren.

Die Beschränkung der Aufstellung von beweglichen Abfallbehältern ist aus hygienischen Gründen geboten und dient darüberhinaus der Erhaltung eines ansprechenden Ortsbildes.

Die Begründung ist Bestandteil der Festsetzungen gemäß § 103 der BauONW Bebauungsplanes Nr. 8 A der Stadt Bergneustadt.

2) Sonstige Bindungen

Gestalterische Festsetzungen, soweit sie zu den planungsrechtlichen Bestimmungen des § 9 Bundesbaugesetzes gehören, sind aus Gründen der Erhaltung des Ortsbildes und der städtebaulichen Integration künftiger Bebauung getroffen. Darüberhinaus dienen sie der Erhaltung und dem Schutz des Landschaftsbildes und gesunden Wohnverhältnissen.

Unter diesen Zielsetzungen sind Festsetzungen getroffen für:

- Höhenlage und Firsthöhenbeschränkung, damit eine proportionsgerechte und auf die vorhandene Bebauung abgestimmte Neubebauung gewährleistet ist.
- Die Erhaltung und Pflanzung von Bäumen, um die ortstypische Durchgrünung und die kleinklimatischen Bedingungen für gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.
- Höhenbeschränkung von Einfriedungen zum Talraum und Begrenzung von Erdbewegungen, um den ortstypischen Landschaftsraum beiderseits des Leienbachtales trotz Neubebauung weitgehend zu erhalten.
- Beschränkungen für die Errichtung baulicher Nebenanlagen in hinteren Grundstücksbereichen sowie für ihre Dimensionierung, um ausreichende Belichtung und Belüftung für gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

III Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

- Die vorhandene Bebauung ist in ihrem Bestand nach Geschossigkeit und Bauform entsprechend gesichert.
- Die Festsetzung von Einzelhäusern, Einzel- oder Doppelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen entspricht der jeweils beabsichtigten Bebauungsform.

- Die Nutzungsmaße entsprechen den nach Baunutzungsverordnung zulässigen Werten.

IV Kosten der Erschließung, Finanzierung

Die Kosten für die Durchführung der im Plangebiet erforderlichen Erschließungs- und sonstigen Maßnahmen sind wie folgt überschlägig ermittelt worden.

Maßnahme	voraussichtliche Kosten	
	Kanalbau	Straßenbau
<u>BP 8 A</u>		
a) Kanalbau, Trennsystem (Regen- und Schmutzwasserkanal)	800.000,00 DM	
b) Straßenbau		900.000,00 DM
<u>BP 8 B</u>		
a) Kanalbau, Trennsystem (Regen- und Schmutzwasserkanal)	600.000,00 DM	
b) Straßenbau		700.000,00 DM
Summe	1.400.000,00 DM =====	1.600.000,00 DM =====

Die Erschließungskosten werden finanziert durch:

- Erschließungsbeiträge
- Anliegerbeiträge
- Anschlußbeiträge
- Allg. Deckungsmittel der Stadt für den städt. Anteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand.

V Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach Bundesbaugesetz sind nicht vorgesehen. Die Besitzverhältnisse sind so, daß Ordnungsmaßnahmen im Wege des Tausches und als Grenzkorrekturen regelbar erscheinen. Der Erwerb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen erfolgt freihändig, beziehungsweise beim Scheitern von Verhandlungen im Wege der Enteignung nach Maßgabe der Vorschriften des fünften Teiles des Bundesbaugesetzes.

VI Ergebnisse der Bürgeranhörung

Ziele und Zweck der Planung wurden in einem Anhörungstermin am 14.07.1981 anhand von Alternativen erläutert.

Die in der Sitzung des Planungsausschusses vom 22.3.1982 gefaßten Beschlüsse zum Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind in diesem Bebauungsplan berücksichtigt.

Aufgestellt

Bergneustadt, den 30. April 1984

Der Stadtdirektor
in Vertretung

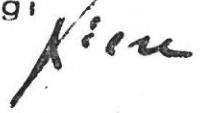


(Weidmann)
1. Beigeordneter

Gesehen!

Köln, den 18.10.1985

Der Regierungspräsident
Im Auftrag



K o s t e n e r m i t t l u n gBP 8 A und BP 8 B

Wegen noch fehlender Straßen- und Kanalplanung konnten die Kosten nur überschläglich ermittelt werden.

BP 8 A

a) Kanalbau, Trennsystem (Regen- und Schmutzwasserkanal)	800.000,00 DM
b) Straßenbau	900.000,00 DM
	<u>1.700.000,00 DM</u>
	=====

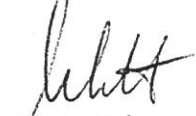
BP 8 B

a) Kanalbau, Trennsystem (Regen- und Schmutzwasserkanal)	600.000,00 DM
b) Straßenbau	700.000,00 DM
	<u>1.300.000,00 DM</u>
	=====

aufgestellt:

Bergneustadt, den 24.11.1983

Im Auftrage:


(Schott)