



STADT BERGNEUSTADT

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan

Nr. 58 – Am Räschen

**Teil 1
Allgemeiner Teil**

Stand 06.02.2013

Bearbeitung:

Architektur-und Ingenieurbüro
IRLE + LEHNEN
Olper Straße 71
51702 Bergneustadt

Telefon: 02261 - 41496
Fax: 02261 - 49650
e-mail: info@irle-lehnen.de

INHALT

1	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	3
1.2	Beschreibung des Plangebietes	3
2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	5
2.1	Flächennutzungsplan.....	5
2.2	Biotopkataster LANUV	5
2.3	Belange des Forstes	5
3	Planinhalt	6
3.1	Ziele der Planung.....	6
3.2	Verkehrstechnische Erschließung.....	6
3.3	Technische Erschließung	6
4	TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	7
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.2	Sonstige Festsetzungen/Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW	9

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine stadtnahe Fläche, die verkehrsmäßig gut angeschlossen ist. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt (rechtswirksam seit 21.01.1982) wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Planbereich ist dem Außenbereich zuzuordnen, so dass über die verbindliche Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen sind.

Die unmittelbare Nachbarbebauung, die vorhandene Infrastruktur und die zukunftsorientierte Stadtentwicklung geben den Rahmen für die Festsetzungen vor.

1.2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet ist ca. 1,5 km vom Stadtzentrum in nördlicher Richtung entfernt. Das Gebiet liegt an der Straße „Am Räschen“, die hier als Einbahnstraße verläuft und dann nach ca. 250 m in die „Breite Straße“ führt.

Die Straße dient überwiegend dem Anliegerverkehr in das Wohngebiet und als fußläufige Verbindung zur naheliegenden Grundschule, weiteren öffentlichen Einrichtung und in das angrenzende Nachbarwohngebiet.

In nördlicher Richtung wird das Gebiet von einer Waldparzelle begrenzt. Hier wurde für einen Teilbereich eine Umwandlung der Forstfläche zur Schaffung des gesetzlichen Wald-Gebäude-Sicherheitsabstandes, gemäß Antrag vom 16.05.2012, § 42 Abs.1 Landesforstgesetz NRW beantragt und mit Bescheid vom 05.07.2012 genehmigt.

In westlicher und südlicher Richtung schließt das Gebiet an vorhandene Bebauung an und wird hier lediglich durch zwei Anliegerstraßen getrennt. Das Gebiet selbst besteht aus unauffälligem Grünland, ohne nennenswerten Aufwuchs.

Im östlichen Bereich setzt sich das Grünland fort, das Gelände fällt stärker ab und im späteren Anschluss grenzen weitere Waldparzellen an.

Auf den Umweltbericht und Landschaftspflegerischen Fachbeitrag –Teil 2- der Begründung wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich liegt in der:

Gemarkung Bergneustadt, Flur: 7; Flurstück: 1099/332

Das Grundstück befindet sich im Privateigentum.

Flächengröße Plangebiet: **ca. 5400 m²**

Ausdehnung West-Ost mittlere Länge: **ca. 100 m**

Ausdehnung Nord-Süd mittlere Breite: **ca. 60 m**



LUFTBILDAUFNAHME: QUELLE: RIO OBERBERG



NORDEN



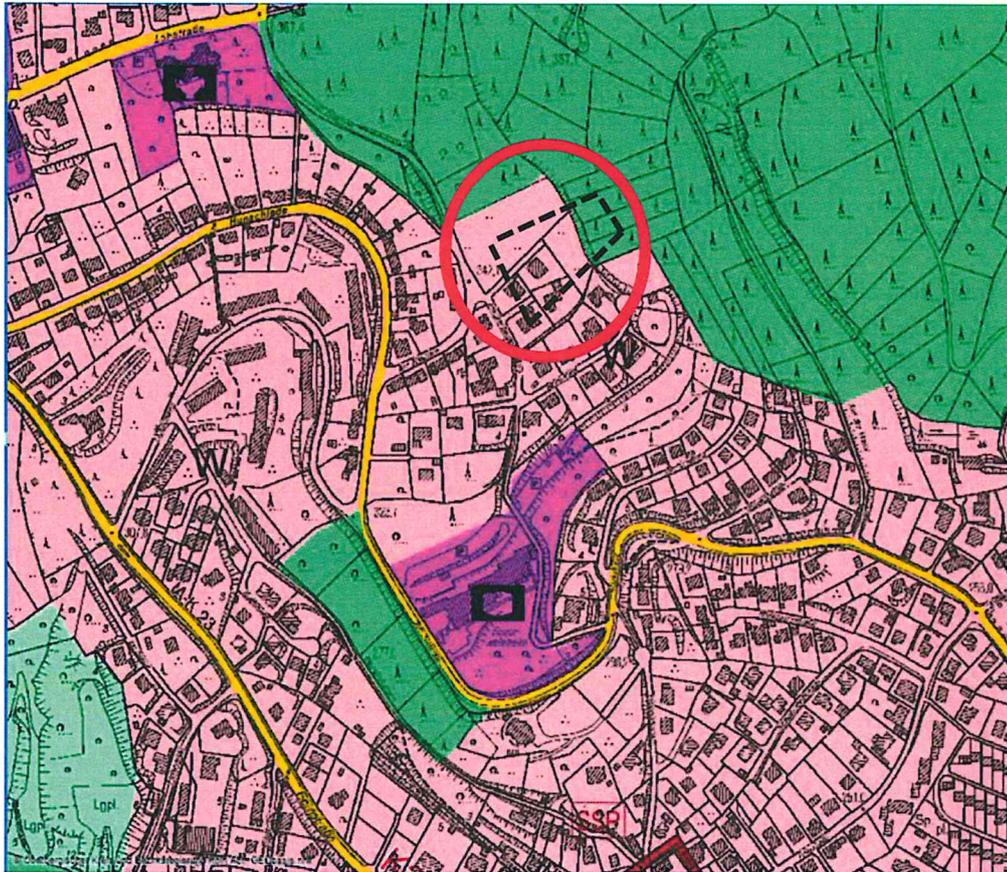
AUSZUG AUS DER FLURKARTE (OHNE MAßSTAB)

2 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND WEITERE RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergneustadt, (rechtswirksam seit 21.01.1982) wird das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.



Auszug aus dem FNP Stadt Bergneustadt, Quelle: (RIO Oberberg)

2.2 BIOTOPKATASTER LANUV

Das Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW weist im Plangebiet keine geschützten, schutzwürdigen oder gefährdeten Biotop aus.

2.3 BELANGE DES FORSTES

Antrag vom 16.05.2012 auf Genehmigung zur Umwandlung von Forst, zur Schaffung des gesetzlichen Wald-Gebäude-Sicherheitsabstandes, beim Regionalforstamt Bergisches Land gestellt und durch Bescheid vom 05.07.2012 nach § 39 des Landesforstgesetzes NRW für die dauernde Umwandlung, für ein Teilstück mit einer Größe von 979 m² erteilt.
Genehmigungsbescheid: Aktenzeichen 300-11-63-108 Regionalforstamt Bergisches Land.

2.4 UMWELTBERICHT UND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

3 PLANINHALT

3.1 ZIELE DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Plangebiet entsprechend der Flächendarstellung im FNP (siehe Skizze) und der umgebenden Bebauung als Wohngebiet abzusichern, bzw. zu überplanen.

Die Überplanung dient langfristig einer sinnvollen Arrondierung des Ortsrandes, der Stadtentwicklung und der Schaffung von Angeboten für die Wohnbebauung für familiäre und stadtgebundene Wohnbauflächen.

3.2 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestrasse „Am Räschen“, die hier als Einbahnstraße verläuft.

Im Zuge der Schulwegsicherung ist der weitere Ausbau dieser Straße geplant.

Die geplanten Grundstücke werden über einen Privatweg, der in einen Wendehammer endet, befahren.

3.3 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Die Trinkwasserversorgung ist auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung bereits gewährleistet. Der Mischwasserkanal befindet sich zurzeit im Ausbau. Die Fortführung durch die angrenzende Gemeindestraße als Trennsystem ist für das Jahr 2014 geplant und für das Gebiet ausreichend dimensioniert.

Sollte zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung ein Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation nicht möglich sein, da der Kanal nicht bis an das Plangebiet heranreicht, kann die Entsorgung vom Vorhabenträger über einen Erschließungsvertrag oder eine andere städtebauliche Vereinbarung gesichert werden.

Auf dem Plangebiet selbst erfolgt der Anschluss an den öffentlichen Kanal über einen Privatkanal, der anteilig auf die Grundstücke umgelegt wird. Sonstige öffentliche Versorgung ist durch die angrenzende Wohnbebauung in diesem Ortsteil vorhanden und erfolgt weiterhin im Plangebiet über eine private Erschließung.(Winterdienst etc.)

Bergneustadt,

Der Bürgermeister