

**Bebauungsplan Nr. 480/1 - 1. Änderung -
- Gebiet: Siedlung Tefental - Diakonie-Gelände -**

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. Anlaß der Planaufstellung
2. Bestehende Rechtsverhältnisse

II. PLANINHALT

1. Erschließung
 - 1.1 Äußere Erschließung
 - 1.2 Innere Erschließung
 - 1.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
 - 1.4 Ver- und Entsorgung/Entwässerung
 - 1.5 Ruhender Verkehr
2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet

- 2.2 Stellplätze und Garagen
- 2.3 Nebenanlagen
- 3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 Grundflächenzahl
 - 3.2 Geschosflächenzahl
 - 3.3 Anzahl der Vollgeschosse
- 4. Bauweise
 - 4.1 Offene Bauweise
 - 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

III. GRÜN

- 1. Landschaftspflegerischer Begleitplan
- 2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. Erhaltung
- 3. Spielflächen

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ODER FESTSETZUNGEN

- 1. Immissionsschutzmaßnahmen baulicher und technischer Art (Verkehrslärm)
- 2. Altlasten
- 3. Archäologische Bodendenkmäler
- 4. Durchsetzung des Bebauungsplanes, bodenordnende Maßnahmen
- 5. Sozialplan
- 6. Kosten
- 7. Finanzierung

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME/HINWEIS VON MASSNAHMEN, DIE AUFGRUND VON ANDEREN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN ZUSTANDEGEKOMMEN SIND

- 1. Dachneigung - § 86 Abs. 1 BauO NW

I. ALLGEMEINES

1. Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 480/1 ist am 23.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist weitestgehend durchgeführt. Die Hochbaumaßnahmen im nördlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind weitgehend abgeschlossen.

Im Einmündungsbereich zur B 237 sind die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen nicht in Gänze in Anspruch genommen worden, so daß hierdurch eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig wird. Hieraus ergibt sich, daß die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls neu festgesetzt werden müssen. Dadurch wird auch erreicht, daß kleinere Grundstücke entstehen können und somit weiten Kreisen der Bevölkerung die Chance geboten wird, preisgünstig Eigentum zu erlangen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der zu ändernde Bereich liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 480/1. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 23.08.1995 rechtsverbindlich.

II. PLANINHALT

1. Erschließung

1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bornefelder Straße (B 237).

1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden durch die Planänderung nicht notwendig. Die öffentliche Verkehrsfläche wird als Trennfläche festgesetzt.

1.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Im Einmündungsbereich zur Siedlung Neu-Tefental an der B 237 befindet sich eine Bushaltestelle.

1.4 Ver- und Entsorgung/Entwässerung

Wasser, Gas und Elektrizität ist grundsätzlich durch Anschluß an das Leitungsnetz der Versorgungsträger möglich. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird über eine Pumpwerkskette und der damit verbundenen Druckleitung der Kläranlage Radevormwald-Nord zugeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken versickert werden.

1.5 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück bzw. auf den Flächen, die in der Planänderung festgesetzt sind, zu errichten. Pro Wohneinheit im Einfamilienhausbereich sind zwei Stellplätze notwendig.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt entsprechend der angrenzenden Festsetzungen.

2.2 Stellplätze und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Stellplätze und Garagen außer in den hierfür vorgesehenen Flächen ausgeschlossen. Hierdurch soll gesichert werden, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend begrünt werden können.

2.3 Nebenanlagen

Um den Charakter des Bereiches Bergisch Born auch zukünftig zu sichern, sind Nebenanlagen nicht ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl

Im Einmündungsbereich zur Siedlung Neu-Tefental wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, daß im Einmündungsbereich eine stärkere Verdichtung erfolgen kann wie im übrigen Plangebiet.

3.2 Geschößflächenzahl

Die Geschößflächenzahl wird auf 0,9 festgesetzt. Diese Festsetzung und die damit verbundene Verdichtung im Einmündungsbereich ist städtebaulich erwünscht und vertretbar.

3.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Bereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 480/1 bis dreigeschossig festgesetzt. Die Gebäude sollen ein Pultdach erhalten, was sich somit an die bestehende Bebauung, die westlich des Landschaftsschutzgebietes bzw. nördlich der Planänderung liegt, anschließt.

4. Bauweise

4.1 Offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die bestehenden Strukturen erhalten bleiben.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die bebaubare Fläche ermöglicht es auch zukünftig, daß eine Erweiterung im rückwärtigen Teil z.B. durch Wintergärten ermöglicht ist, soweit die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt werden.

III. GRÜN

1. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan ist nicht notwendig, da die zu bebauende Fläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 480/1 als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. Erhaltung

Im Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich ein Streifen, in dem Bäume und Sträucher vorhanden sind. Diese werden auch schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 480/1 als zu erhalten eingestuft. Bezüglich der sich in diesem Streifen befindlichen Nadelhölzer muß im Einzelfall überprüft werden, ob diese erhaltenswert sind, oder ob im Rahmen von Ersatzpflanzungen hier eine Auslichtung der Nadelbäume erfolgen kann. Ersatzpflanzungen sind dann durchzuführen.

3. Spielflächen

- Die Planänderung löst keinen zusätzlichen Spielflächenbedarf aus.

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ODER FESTSETZUNGEN

1. Immissionsschutzmaßnahmen baulicher und technischer Art (Verkehrslärm)

Der Bebauungsplan Nr. 480/1 sieht entlang der Bornefelder Straße eine Lärmschutzwand vor. Diese Lärmschutzwand hat eine Höhe von 4,50 m über dem Gelände. Die Lärmschutzmaßnahmen werden dahingehend korrigiert, daß nicht eine Lärmschutzwand, sondern ein Lärmschutzwall im Bebauungsplan festgesetzt wird. Der Lärmschutzwall hat ebenfalls eine Höhe von mind. 4,50 m über dem Gelände. (Gutachten TÜV Rheinland, Bericht-Nr. 933/709411 vom 02.11.1994 in Anlage)

2. Altlasten

Im Bebauungsplan Nr. 480/1 ist dieser Bereich gemäß § 5 (2) Nr. 3 gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung kann entfallen, da eine Sanierung des gesamten Bereiches stattgefunden hat. (Abschlußbericht Chemisches Laboratorium Dr. R. Fülling, Az.: 1285/LK vom 21.01.1998 in Anlage)

3. Ärchäologische Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Diese Entdeckung ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz anzeigepflichtig und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu melden.

4. Durchsetzung des Bebauungsplanes, bodenordnende Maßnahmen

Grunderwerb ist nicht notwendig.

5. Sozialplan

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

6. Kosten

Kosten zur Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 480/1 entstehen nicht.

7. Finanzierung

Ausgaben sind in das Investitionsprogramm der Stadt Remscheid nicht aufzunehmen, da keine entstehen.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME/HINWEIS VON MAßNAHMEN, DIE AUFGRUND VON ANDEREN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN ZUSTANDEGEKOMMEN SIND

1. Dachneigung - § 86 Abs. 1 BauO NW

Entsprechend der Kennzeichnung im Bebauungsplan wird ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5 - 15° festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes bestehen Pultdächer. Um eine städtebauliche Akzeptanz der Dachlandschaft zu erreichen, wird im Plangebiet die Festsetzung Pultdach getroffen.