B E G R Ü N D U N G

(nach § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 4183

- Zum Kreuzbusch -

Der unbebaute Bereich nördlich der Straße "Zum Kreuzbusch" soll entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Ferner soll die städtebauliche Entwicklung des angrenzenden Gebietes geordnet werden.

Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 4183 - Zum Kreuzbusch - ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist der Siefen (nördlicher Teil des Bebauungsplanes) als Wohnbaufläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Hinblick auf die vorhandene-und aufgrund der Topographie auch nur mögliche-Nutzung, ist der Siefen im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt.

Die geringfügige Ausdehnung des Wohngebietes im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes wird durch die Zurücknahme des Wohngebietes im Bereich des Siefens ausgeglichen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird erschlossen von der Straße "Straßen" (L 289), der Straße "Zum Kreuzbusch" und einer von der L 289 abzweigenden geplanten Stichstraße. Zwischen der Planstraße und der Straße "Zum Kreuzbusch" ist ein Leitungsrecht festgesetzt, um die Ver- und Entsorgung zu sichern.

...

Um einem Teilaspekt der Umweltverträglichkeitsprüfung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung der Anlage von monofunktionalen, dekorativ-ästhetische gestalteten Ziergärten, zugunsten ökologisch, klimatisch und aus Gründen des Wasserschutzes sinnvoller Gartenanlagen, wurden die Festsetzungen "private Grünflächen" und "Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern, sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" im Norden des Plangebietes vorgesehen. Die Pflanzgebote beinhalten standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten, die gegenüber Pflanzen herkömmlicher Ziergärten aufgrund ihrer Standortansprüche weder Dünger, Bewässerung noch Biozidanwendungen benötigen.

Die vorgenannten Pflanzflächen sowie die vorgegebene Pflanzauswahl sind in der Lage, den Belangen des Gewässerschutzes, der Hangsicherung und der optischen Einbindung gerecht zu werden.
Bei der Anlage der "privaten Grünflächen" sollen die natürlichen topographischen Gegebenheiten, wie Hangkanten und anschließende Hangzonen mit ihren Besonderheiten im Relief: Wasserrinnen, Mulden und feuchte Senken, gesichert werden. Die Beschränkung des Nutzerkreises durch Festsetzung einer privaten Grünfläche in Verbindung mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB schließt eine nutzungsbedingte Gefährdung des Siefens aus.

Von einer Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird im Hinblick auf die - seit dem Zeitpunkt der Biotopkartierung - reduzierte Wertigkeit der Grünfläche sowie unter Berücksichtigung der - gegenüber § 9 (1) Nr. 25 BauGB - geringeren Durchsetzbarkeit von erforderlichen Pflanzmaßnahmen abgesehen.

Quellen werden durch die geplante Bebauung nicht betroffen. Der Wasserhaushalt insgesamt in diesem Bereich - hinsichtlich evtl. Hangwasseraustritte - könnte allenfalls geringfügig verändert werden. Mit einem verminderten Wasserdargebot für den Lerbach ist keinesfalls zu rechnen. Die Planung schafft dem nördlichen Siefen gegenüber der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung eine wirksame Pufferzone gegen Gewässerbeeinträchtigungen und gegen mögliche Erosionsschäden.

...

Die Gebote zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Gehölzen bewirken eine Verbesserung der Situation im Sinne des Biotopschutzes.

Da die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung ohne Auflagen und Einschränkungen betrieben werden darf, ist durch die Eutrophierung (Gülle u.a.) bzw. Entwässerung (Drainage) für den festgestellten Biotop eine erheblich stärkere potentielle Gefährdung gegeben als durch die geplante Bebauung.

Entlang der L 289 ist allgemeines Wohngebiet (zweigeschossig als Höchstgrenze) und der übrige Bereich ist als reines Wohngebiet für eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Um den Charakter des Gebietes beizubehalten, sind teils nur Einzel- und Doppelhäuser und teils nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Im Hinblick auf die unmittelbar angrenzende freie Landschaft und den Abstand zur vorhandenen Bebauung sind die Gebäudetiefen auf 10 bis 16 m festgesetzt. Dadurch besteht bei der vorhandenen Bebauung überwiegend nur eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit, weil bereits eine Gebäudetiefe von 16,0 m ausgeschöpft ist.
Das Baugebiet umfaßt neben einem bereits bebauten Bereich entlang der L 289 (Straßen) einen in westlicher Richtung gelegenen größeren Bereich zur Neubebauung.
Dieser Bereich grenzt an Wald- und landwirtschaftliche Flächen und besitzt selbst wegen eines vorhandenen Siefens eine lokale Bedeutung für den Naturhaushalt neben einem Wert als Vernetzungsbiotop. Von daher ist es geboten, auch die bauliche Gestaltung diesem Umfeld anzupassen. Sie soll deshalb von einer Kleinmaßstäblichkeit geprägt sein - ohne Verdichtung und hervorgehobene Auffälligkeit -.

Aus diesem Grunde sind insbesondere für die Dachflächengestaltung bestimmte Festsetzungen getroffen worden, die zu unauffälligen und dem Landschaftsbild angepaßten Dachlandschaften führen.

...

Mit diesen Festsetzungen erfolgt bewußt die Anlegung eines strengeren ästhetischen Maßstabes, als es die allgemeinen Anforderungen des § 12 BauO NW zulassen.

Für den Bereich unmittelbar an der L 289 entsprechen die betreffenden Festsetzungen einerseits der überwiegend vorhandenen Bebauung, andererseits berücksichtigen sie im Falle von Neubauten deren mögliche Größenordnung unter Wahrung der Form, des Maßstabes, des Verhältnisses der Baumassen und Bauteile zueinander.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Schmutzwasser muß über eine Pumpstation an das zentrale Kanalnetz angeschlossen werden.

Um die vorhandene und geplante Bebauung problemlos zu erfassen, ist die Pumpstation (unterirdisch) am südwestlichen Tiefpunkt des Bebauungsplangebietes angeordnet.

Zur Sicherung der Stromversorgung ist an der Nordgrenze des Bebauungsplanes eine Versorgungsfläche (Elektrizität) festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können ca. 30 neue Wohneinheiten errichtet werden.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die zunächst auf privater Basis geregelt werden sollen. Falls dies nicht zu einem Erfolg führen sollte, ist eine gesetzliche Umlegung gemäß § 45 ff BauGB vorgesehen.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 30.07.90
In Vertretung

Daubendiek
Stadtbaurat

gehört zur Verfügung
vom 21. Jan. 1991
Der Regierungspräsident
Im Auftrag