Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Nr. 5512 - Neuenhaus -

gem. § 9 Abs.8 Baugesetzbuch

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde durch einen Bürgerantrag ausgelöst.

Der Bereich „Neuenhaus „ ist aufgrund seiner Größe als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu betrachten. Daraus ergibt sich nach § 34 Abs.4 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch die Möglichkeit, den Ortsteil abzugrenzen und einzelne Außenbereichsflächen in den Bebauungszusammenhang einzubeziehen. Einbezogen werden sollen das Grundstück, das Gegenstand des Bürgerantrags ist und Flächen ostwärts der vorhandenen Bebauung.

Die vorgenommene schalltechnische Beurteilung, die sich auf den Lärm des Fahrverkehrs auf der L 289 bezieht und von einem Allgemeinen Wohngebiet ausgeht, kommt zu dem Ergebnis,

1. daß die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts bei einem Abstand von 35m von der Straßenmitte erreicht werden. Der Wert kann allerdings nur als Anhalt dienen, weil er für den Neubau bzw. die wesentliche Änderung von Straßen gilt.

2. daß der Orientierungswert gemäß DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erst bei ca. **70m Abstand von der Straßenmitte** eingehalten werden kann, was dem bereits vorhandenen Wohngebäude entspricht.

Da ein Schutz des Freiraumes (Terrassen, Freisitze und Gärten) auf den angrenzenden Grundstücken durch passive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich ist und ein aktiver Lärmschutz aus städtebaulichen Gründen (exponierte Lage bzgl. Höhenlage der Landstraße, Blick in die Täler der Hardt, Lärmschutz in bestimmter Länge im Einmündungsbereich entlang der Straße Neuenhaus, Beeinträchtigung des angepflanzten Straßenbegleitgrüns) nicht festgesetzt werden soll, wird Wohnbebauung nur im Lärmpegelbereich II zugelassen. Dieser Bereich beginnt in einem Abstand von 50m von der Straßenmitte und läßt die Ausweisung jeweils eines Baugrundstücks auf jeder Straßenseite zu. Die Lärmbelastung innerhalb der Wohngebäude wird durch eine übliche Bauausführung auf ein Maß unter 55 dB(A) gesenkt während der Aussenlärmpegel mit ca. 57 dB(A) in annehmbaren Rahmen bleibt.

Die Abgrenzung des Satzungsbereiches im Osten wurde dem Bedarf für die Bauflächen und die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen angepaßt. Im Westen wurde auf die - nach geltendem Baugesetzbuch nicht mehr erforderliche - Abrundung verzichtet, weil die dem Bürgerantragsgrundstück (K 2) gegenüberliegende Fläche so auf zwei Eigentümer aufgeteilt ist, daß keine sinnvolle Bebauung möglich ist. Die Fläche wurde daher nicht in den Satzungsbereich einbezogen. Es bleibt jedoch den Eigentümern unbenommen, durch Tausch oder Kauf eine bebaubare Fläche herzustellen. Diese könnte in einem weiteren (Änderungs-) Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt in die Satzung einbezogen werden.

Für die einbezogenen Grundstücke wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Zahl ergibt sich als Mittel aus der vorhandenen Bebauung. Sie wird festgesetzt, weil sie der Eingriffsbewertung zugrundegelegt wurde und der sich daraus ergebende Umfang der Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden soll.

Die Art der Nutzung und die Bauweise ergeben sich bei Anwendung von § 34 BauGB aus der Eigenart der näheren Umgebung und werden daher nicht festgesetzt.

Der durch die zukünftige Bebauung zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ist durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Hierzu ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet worden. Aufgrund der schalltechnischen Beurteilung wurden die zunächst vorgesehenen, dem landschaftspflegerischen Begleitplan zugrundegelegten Bauflächen im ostwärtigen Bereich reduziert. Da es sich hier um einen einheitlichen Biotoptyp handelt wurden die Zahlen des Begleitplanes proportional angepaßt.

Die im landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehenen Ausgleichsflächen wurden wegen der Verminderung des Eingriffs proportional reduziert und unmittelbar den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet. Damit wird die Akzeptanz durch die Ausgleichspflichtigen erhöht und die Kontrolle des Vollzugs erleichtert. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Baugenehmigungsverfahren auferlegt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 26.05.99
In Vertretung

K o t u l l a
Erster Beigeordneter