

Dipl.-Ing. Günter Werner Ingenieurbüro

Beratender Ingenieur BDB DWA vfdB

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24

Baustatik
Brandschutz
Schall-u. Wärmeschutz
Stadtentwässerung
Straßenbau

Stadt Menden Sauerland

Bebauungsplan Nr. 172 „Am Gillfeld“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1. Anlass für die Aufstellung	Seite 2
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	Seite 2
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	Seite 2
2.2 Beschreibung des Gebietes	Seite 3
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	Seite 3
4. Erschließung	Seite 4
4.1 Verkehrliche Erschließung	Seite 4
4.2 Ver- und Entsorgung	Seite 5
5. Umweltbelange	Seite 6
6. Planinhalte und Festsetzungen	Seite 7
6.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 8
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	Seite 8
6.4 Verkehrsflächen	Seite 9
6.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Seite 9
6.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Seite 10
6.7 Sonstige Planzeichen	Seite 10
7. Gestaltungsfestsetzungen	Seite 11
8. Denkmalschutz / Bodenkulturgüter	Seite 12
9. Bodenordnung	Seite 12
10. Umsetzung der Planung	Seite 13
11. Flächenbilanz	Seite 13

Anlage 1: Hydrogeologische Untersuchung der Fuhrmann + Brauckmann GbR vom 12.03.2008

Anlage 2: Umweltbericht Stadt Menden vom Januar 2008

- 2 -

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum plant die derzeitige Eigentümerin der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen Goethestraße, Wielandstraße und Am Gillfeld in Menden-Bösperde, diese zum Zwecke der Wohnbebauung zu erschließen. Zur Schaffung von Planungsrecht soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der sich in der Aufteilung der Fläche an dem nicht zur Rechtskraft gelangten Bebauungsplan Nr. 142 orientiert.

Als verbindlicher Bauleitplan schafft der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB).

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Bösperde, Flur 3, Flurstücke 1543 teilweise, 1547, 2162, 2190 (Trafo-Station), 2191, 2253 und 2254. Die Flurstücke 1543 (Am Gillfeld) und 2253 sind städtische Wegeflächen.

Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,2 ha und befindet sich mit der Ausnahme der städtischen Wegeflächen und der Trafostation im Privatbesitz.

- 3 -

2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wohnbauflächen des Ortsteiles Böisperde, östlich des Ortszentrums.

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Es fällt leicht von Nordwesten nach Südosten um ca. 2 m ab. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 148 m ü. NN.

An das Plangebiet grenzen im Osten, im Norden und im Westen Wohnbauflächen an. Nach Süden schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Im äußersten Nordwesten befindet sich direkt an das Plangebiet angrenzend ein Kinderspielplatz.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der beabsichtigten Bebauung im Plangebiet wird die vorhandene Bebauung Wielandstraße / Rembrandtstraße / Goethestraße arron- diert. Es sollen 21 Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser entstehen wobei gleichzeitig, je nach Bedarf, auch eine Doppelhaus- bebauung möglich sein soll.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage zur sinnvollen Entwicklung der wohnbaulichen Nutzung. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten die Berücksichtigung der städtebauli- chen und umweltrelevanten Belange sowie eine geordnete Erschlie- ßung und Bebauung des Plangebietes.

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Straße Am Gillfeld an die Mühlenbergstraße, die als Haupteerschließungsstraße anzusehen ist, angebunden. Die Straße Am Gillfeld wird hierzu am südlichen Rand des Plangebietes um ca. 65 m mit einer Breite von 5,50 m in das Gebiet verlängert. Am Ende dieser Verlängerung zweigt die eigentliche Erschließungsstraße nach Norden in das Plangebiet ab. Diese Straße erhält am Ende eine Wendeanlage gem. RAS 06 für das 3-achsige Müllfahrzeug. Da im Bereich der Wendeanlage und etwa auf der Hälfte der Straßenlänge Ausweichmöglichkeiten bestehen, ist eine Straßenbreite von 4,75 m ausreichend.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind fünf PKW-Parkplätze vorgesehen. Über zwei kurze Stiche, im westlichen Bereich des Plangebietes und im südlichen Bereich, werden die hinterliegenden Grundstücke erschlossen.

Aus Gründen der Verkehrsberuhigung werden die Straßen als Verkehrsmischflächen festgesetzt.

Eine Fuß- und Radweg-Verbindung zwischen dem vom Wendeplatz abzweigenden Straßenstich zur nordwestlichen Plangebietsecke schafft eine Anbindung an den bestehenden Fuß- und Radweg außerhalb des Plangebietes.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Energie und Wasser erfolgt über die vorhandenen Netze der jeweiligen Versorgungsträger. Zur gesicherten Stromversorgung wird die Erweiterung der in der südwestlichen Plangebiets-ecke vorhandenen Trafo-Station erforderlich. Eine entsprechende Fläche wird festgesetzt.

Das anfallende Schmutzwasser kann in Richtung „Am Gillfeld“ an den vorhandenen Mischwasser-Kanal angeschlossen werden.

Gemäß vorliegender hydrogeologischer Untersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Dauer nicht zu gewährleisten. Für eine separate Ableitung des Niederschlagswassers fehlt ein in der Nähe befindliches Gewässer. Auch das Niederschlagswasser muss daher an den vorhandenen Mischwasser-Kanal angeschlossen werden. Dies ist jedoch nur unter Zwischenschaltung einer Rückhaltung / Drosselung des Regenwassers auf maximal 10 l/s/ha möglich.

Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden ist über das Trinkwassernetz gesichert. Neue Hydranten werden unter Einhaltung des maximalen Abstandes von 120 m angeordnet.

Einsammlung, Abtransport und Entsorgung der haushaltstypischen Abfall- und Wertstoffe erfolgt durch die öffentliche Abfallentsorgung.

Für das Ablagern von Boden- und Bauschutt stehen entsprechende Deponien des Märkischen Kreises zur Verfügung.

5. Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzulegen. Nach den Vorgaben des BauGB und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Zusammengefasst kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet durch die Umsetzung des Vorhabens negative Auswirkungen insbesondere durch die Bodenversiegelung zu erwarten sind. Die ökologischen Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen gehen verloren, die Grundwasserneubildung verringert sich und es tritt ein Biotopverlust ein.

Dieser Eingriff kann nur teilweise im Plangebiet durch einen Grünstreifen ausgeglichen werden. Der notwendige Ausgleich erfolgt auf der städtischen Ausgleichsfläche „Wälkesberg“.

Die Regelungen zum Ausgleich werden in einem Vertrag mit der Stadt Menden vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abschließend festgelegt.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der bestehende städtebauliche Charakter im Umfeld des Plangebietes entspricht dem des allgemeinen Wohngebietes. Auch für den Planbereich wird daher die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Es sind gem. § 4 BauNVO

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

Da sie die Nutzung des Wohnens nicht stören, sollen ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltung.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes werden weitere gewerbliche Nutzungen nicht erforderlich. Nicht zulässig sind daher:

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Anpassung an die umliegende vorhandene Bebauung werden zum Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB Obergrenzen festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO wird auf I begrenzt.

Zur Wahrung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen überbauten Flächen und Freiflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 19 BauNVO wird mit 0,6 festgesetzt, um die Einbeziehung von Aufenthaltsräumen im Obergeschoss zu ermöglichen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB erfolgen Festsetzungen zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen.

Für das Plangebiet werden eine offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO und die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen gem. § 23 BauNVO fixieren die überbaubaren Grundstücksflächen. Die Festsetzungen erfolgen, um die städtebauliche Gliederung entsprechend der umliegend vorhandenen Bebauung sicherzustellen. Die bandartige Festsetzung der überbaubaren Flächen soll eine möglichst flexible, am städtebaulichen Bedarf orientierte Bebauung ermöglichen.

Zur Eingliederung der Gebäudehöhe in die umliegende Bebauung werden Firsthöhen als Maximalwert festgelegt. Hierdurch wird der Übergang von den zweigeschossigen Gebäuden an der Wielandstraße im Westen und der überwiegend eingeschossigen Bebauung an der Goethestraße im Osten gewährleistet.

6.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung soll die vorhandene Straße Am Gillfeld nach Nordosten verlängert werden. Eine abzweigende Stichstraße mit Wendeanlage erschließt das Plangebiet. Diese Straßen werden als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsmischfläche“ festgesetzt.

Zur Erschließung der innen liegenden Grundstücke wird ein von der Erschließungsstraße abzweigender Stichweg ebenfalls mit der Zweckbestimmung „Verkehrsmischfläche“ festgesetzt.

Um eine rad- und fußläufige Verbindung zwischen der Erschließungsstraße und dem vorhandenen Fuß- / Radweg nordwestlich des Plangebietes sicherzustellen, wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

6.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Am südwestlichen Rand des Plangebietes besteht eine Trafo-Station. Die Station ist zur Sicherstellung der Stromversorgung des Plangebietes zu erweitern. Um die Erweiterung planungsrechtlich abzusichern, wird eine entsprechend große Fläche unter Einbeziehung der vorhandenen Station als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

6.6 Planungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Abgrenzung zur vorhandenen Bebauung westlich des Plangebietes, soll an der Westgrenze des Gebietes ein durchgängiger Grünzug in einer Breite von 3,00 m bis 6,00 m entstehen, der dauerhaft zu erhalten ist. Der Streifen wird als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Im nördlichen Bereich, bei einer Streifenbreite von 3,00 m, ist eine Hecke anzulegen.

Der übrige Bereich hat eine Breite von 5,00 m bzw. 6,00 m. Hier ist ein Gehölzstreifen aus Sträuchern und Bäumen anzulegen.

Pflanzenarten, -qualitäten und Pflanzweisen werden im Plan festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass die Bepflanzung den Vorgaben des Umweltberichtes entspricht und die in der Bilanzierung angesetzte Biotopwertigkeit erzielt wird. Die Pflanzung standortfremder Gehölze wird verhindert, damit ein ortstypischer Gehölzstreifen mit entsprechender Fauna und Flora entsteht.

6.7 Sonstige Planzeichen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (7) BauGB im Plan dargestellt.

Unterschiedliche Nutzungen sind gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO abgegrenzt.

7. Gestaltungsfestsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gestalterische Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) BauO NRW mit dem Ziel getroffen, das ortsübliche Erscheinungsbild im Plangebiet fortzuführen.

Der Regelungsgehalt beschränkt sich auf:

a) Dächer

- Auf den baulichen Anlagen sind nur geneigte Dachformen mit einer Neigung von 10° bis 45° zulässig. Dieses gilt nicht für Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO –wie z. B. Garagen, Carports, Gartenhäuser u. ä.-
- Dacheindeckungen
Geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer Eindeckung aus nicht glänzenden, unglasierten und blendfreien Dachpfannen in rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Solar- und Fotovoltaikzellen).
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Ihre Länge darf jedoch nicht mehr als zweidrittel der dazugehörigen Dachflächenlänge (Ortgang bis Ortgang) betragen.
- Kniestöcke (Drempel) dürfen nicht höher als 1,25 m sein, gemessen auf der Außenseite der Außenwand von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachsparren.

- 12 -

b) Einfriedungen

Als Einfriedung der privaten Grundstücke sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen und Zäune zulässig. Einfriedungen der Grundstücke an den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig, Einfriedungen an Nachbargrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

c) Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und entsprechend zu unterhalten.

8. Denkmalschutz / Bodenkulturgüter

Das Vorhandensein von Bodenkulturgütern ist nicht bekannt. Auch andere Belange des Denkmalschutzes werden von der Planung nicht berührt.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zu den zu beachtenden Belangen der Bodendenkmalpflege im Falle unerwartet freigelegter bodenarchäologischer Funde.

9. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB, 4. Teil sind voraussichtlich nicht erforderlich. Sollten Maßnahmen erforderlich werden, werden diese mit der Erschließung plankonform umgesetzt.

- 13 -

10. Umsetzung der Planung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Herbst 2009, soll mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden.

Die Errichtung der Wohnbebauung erfolgt anschließend entsprechend dem Fortschritt der Vermarktung.

11. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes:	ca. 12.300 m ²
davon: Allgemeines Wohngebiet	10.535 m ²
öffentliche Straßen	1.575 m ²
Fuß- und Radweg	140 m ²
Fläche „Elektrizität“	50 m ²
Fläche für Bepflanzung (in allg. Wohngebiet enthalten)	740 m ²

Menden, 11.05.2009