BEGRÜNDUNG

zur 6. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach, Stadtteil Dahlbruch, Nr. 1 " Wiesenstraße "

1. Aufgaben und Ziele der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 setzt im Planbereich der 6. qualifizierten Änderung reines Wohngebiet (WR) mit vier überbaubaren Grundstücksflächen für Mehrfamilienhausbebauung und eine Stichstraße zur Erschließung fest. Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Anfang der 70er Jahre wurde erkannt, daß aufgrund der Nähe zur benachbarten gewerblichen Nutzung die Ausweisung eines Wohngebietes nicht geeignet ist, so daß im Rahmen der vorbereiteten Bauleitplanung eine Darstellung als gemischte Baufläche erfolgte.
Die nunmehr vorliegende Überplanung vollzieht somit den Flächennutzungsplan nach, wobei neben einer — zur Ordnung des ruhenden Verkehrs im Umfeld des Plangebietes — dringend erforderlichen Fläche für Stellplätze eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Größe von 18 x 35 m aus der ursprünglichen Planung erhalten wird, deren Erschließung über das vorhandene Netz bereits gesichert ist.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Planbereich der 6. qualifizierten Änderung von reinem Wohngebiet (WR) in Mischgebiet (MI) geändert. Damit entspricht die vorliegende Planung der Darstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes und gilt als aus diesem entwickelt.
Die Grund— (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) wird für den Bereich des Bauspiegels vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, ebenso wie die Begrenzung der max zulässigen Vollgeschosse, übernommen und somit auf
— GRZ 0,3 — GFZ 0,9 — max zul. Zahl der Vollgeschosse III — festgesetzt.
Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele wird neu eine Festsetzung zur Begrenzung der Außenwandhöhe (AH) aufgenommen. Diese ist vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut zu bemessen.
Die weitere Nutzung wird festgelegt durch die Ausweisung einer Fläche für Stellplätze mit einer Randbegrünung. Die Stellplätze sind betriebsgebunden, womit sichergestellt werden soll, daß insbesondere zur Nachtzeit (22.00 h — — 6.00 h) keine Störungen für die im benachbarten Bereich zulässigen Wohnungen ausgehen. Die Regelung hierzu ist durch den Bauherrn/Nutzer durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Der Abstand zum hochwasserfrei ausgebauten Bachbett der Ferndorf wird über einen Grünstreifen gesichert. Das in früheren Jahren festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich übernommen. Das verrohrte Gewässer Schmidtseifen wird ebenfalls dargestellt.

3. Gestaltung

Für den Bereich der überbaubaren Fläche werden gestalterische Vorgaben aufgenommen, um eine ortsbildverträgliche Entwicklung zu gewährleisten. Hierbei wird die Dachform — Satteldach (SD) — in Verbindung mit der Festlegung einer Dachneigung — DN 28 — 35 Grad — verbindlich geregelt.

4. Erschließung, Ver— und Entsorgung

Die Erschließung sowie die Ver— und Entsorgung sind durch bereits vorhandene Anlagen gesichert. Die Anbindung der einzelnen Nutzflächen erfolgt jeweils über die Obere Schweisfurth. Zur Vermeidung eines erhöhten Verkehrsaufkommens im Bereich der Hillhütter Straße und der Bahnhofsstraße soll der ausfahrende Parkplatzverkehr über eine entsprechende Beschilderung mit dem Verkehrszeichen Nr. 209—20 der Straßenverkehrsordnung (vorgeschriebene Fahrtrichtung rechts) unmittelbar in Richtung B 508— Wittgensteiner Straße— geleitet werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, wobei das Niederschlagswasser versickert, bzw. ortsnah der Ferndorf zugeleitet wird. Das Schmutzwasser wird an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen und im Klärwerk Ferndorf behandelt.

5. Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Überplanung eines planungsrechtlich gesicherten Baugebietes. Ausgleichs— und Ersatzmaßnahmen fallen hierbei nicht an, da keine weitergehende Eingriffe vorbereitet werden. Zur Sicherung der sonstigen Belange von Natur und Landschaft fließen jedoch weitergehende Überlegungen in die Planung mit ein, die kurz erläutert werden.
Der Abstand der Fläche für Stellplätze wird auf mind. 3,00 m von Oberkante (gekennzeichneter) Böschung des nebenstehenden Gewässers festgesetzt, und rückt damit gegenüber Teilen der rechtskräftigen Planung vom Gewässer weg. Der Zwischenraum von Stellplätzen und Gewässer wird als Grünfläche verbindlich festgesetzt.
Das vorhandene Höhenniveau wird bei Ausbau der Stellplätze weitgehend unverändert belassen und steht damit weiterhin als Retentionsraum des Ferndorf — Baches zur Verfügung.
Die Fahrwege des Parkplatzes werden mit einer bituminösen Decke und die Abstellflächen mit Rasengittersteinen ausgebildet.
Der Mutterboden verbleibt innerhalb des Plangebietes und wird wiederverwertet (Wallbildung — Bepflanzung durch Bodendecker und Buschwerk).

6. Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung der planerischen Ziele sind keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

Hilchenbach, den 31. Juli 1998

Der Stadtdirektor
gez. Bell L.S.
B e l l

PLANZEICHENERKLÄRUNG

§ 9 (1) 1. BauGB — Art und Maß der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet — § 6 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze — §16 BauNVO

0.3 — GRZ (Grundflächenzahl)—§§17 und 19 BauNVO

(0.9) — GFZ (Geschoßflächenzahl)—§§17 und 19 BauNVO

§ 9 (1) 2. BauGB — Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche — § 23 BauNVO

Baugrenze

§ 9 (1) 4. BauGB — Fläche für Stellplätze und Garagen

St — Fläche für Stellplätze — Betriebsgebunden

§ 9 (1) 15. BauGB — Grünfläche

§ 9 (1) 25.a BauGB — Pflanzbindung

private Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen

§ 9 (1) 16. BauGB — Wasserflächen

Wasserfläche (Ferndorf, hochwasserfrei ausgebaut einschließlich Böschungsfläche)

§ 9 (1) BauGB i.V. mit § 86 BauO NW —örtliche Bauvorschriften—

SD — Satteldach

28—35 — zulässige Dachneigung

§ 9 (6) BauGB — nachrichtlich übernommene Festsetzungen

— — Überschwemmungsgebiet

Sonstige Darstellungen

— — — Schmidtseifenbach (verrohrt)

§ 9 (7) BauGB — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Plangebietsgrenze