

Bebauungsplan Nr. 34
„Klafelders Garten"
M. 1 : 500

N

Legende zum BP. Nr. 34

A. FESTSETZUNGEN (GEMÄß § 9 (1) UND (7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe nach Abs. 3, ziffer 4,
5. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nach Abs. 3, ziffer 6.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen nach Abs. 3, ziffer 5.

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

MI (a) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

Nicht zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

offene Bauweise

nur Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO. Die überbaubare Grundstücksflächen sind baulinienmäßig durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Das höchste Maß der baulichen Nutzung darf dabei nicht überschritten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig. Zulässig sind außerdem bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Firstrichtung

First- bzw. Hauptgebäuderichtung

Sichtdreieck
Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0,80 m über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Parkfläche
Gehweg
Fußstehn
Bürgersteig
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

Böschung Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Verkehrsberuhigte Wohnstraße; keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg (Mischverkehr)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kreuztal

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kreuztal sowie zugunsten Berechtigter (=L=)

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Öffentliche Grünfläche

B. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 103 BauO NW

In der mit SD/WD bezeichneten Bereichen sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und untergeordnete Nebenbauanbauten bis zu 1/3 der vorhandenen Grundstücksfläche sowie für Garagen kann auch ein Flachdach zugelassen werden.

C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Grundstücksgrenzen - vorhanden

Grundstücksgrenzen - geplant

vorhandene Gebäude - eingemessen

vorhandene Gebäude - noch nicht eingemessen

100 Höhenlinie (300 m über NN)

vorhandene Böschung

Stützmauer

Anrampung

Bachlauf

Geländesprung/leicht

Mülltonnen

Planfestgestelltes Gelände der L 908 n

Kindergarten

Kirche

Begründung zum Bebauungsplan-Nr. 34 "Klafelders Garten" in Stadtteil Fellinghausen

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Fellinghausen und erstreckt sich auf Teile der Flur 5 der Gemarkung Fellinghausen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im westen von der "Bracherstraße"
im Norden von der "Luisenstraße" und der "Fellenbachstraße",
im Osten von der "Fellenbachstraße" und deren gedachten südöstlichen Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der "Hessatrade" und
im Süden von der "Hessatrade" (L 908)

Grundlage und Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan trägt die Nummer 34 und ist aus dem mit Verfügung vom 24.02.1975 und 14.07.1975 durch den Regierungspräsidenten Arnsberg genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kreuztal entwickelt. Der Bebauungsplan ist erforderlich, da zum einem im Zuge der Verlegung der L 908 erhebliche Eingriffe in die Bau- und Flächenstruktur notwendig sind, die in ihrer Folge unabdingbar die städtebauliche Neuordnung der unmittelbaren Umgebung nach sich ziehen müssen. Zum anderen besteht die nordwestlich angrenzende Wohnbaufläche mit der Kirche in ihrem Mittelpunkt vor ihrer Bebauung notwendigerweise der städtebaulichen Überplanung. Planungsansätze aus der Zeit der ehemals selbständigen Gemeinde Fellinghausen lassen sich heute aufgrund der zwischenzeitlich vorangeschrittenen angrenzenden Siedlungsentwicklung nicht mehr in die Tat umsetzen. Von daher kommt der Trassenführung der "Fellinghausener Straße" zentrale Bedeutung zu.

Ziele und Zwecke der Planung

1. Allgemeine Planungsziele:

   Das Plangebiet soll allgemein einer von den bestehenden Bebauungsarealen ausgehenden, geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden, die neuzeitlichen Anforderungen an eine sozialgerechte Bodennutzung, gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und einer bedürfnisgerechten Umwelt entsprechen. Das Plangebiet zeichnet sich was durch seine SOd- bis Südost-Hanglage in relativer Zentrumsnähe und verkehrlich ausgezeichneter, der Naherholung dienender Abgelegene. Die beabsichtigte Bebauung soll einen Kompromiß darstellen zwischen zentralstädtebaulicher Verdichtung und an Einzugsraum gewünschter Auflockerung in harmonischer Einpassung zur vorhandenen ortsnahen Bebauung.

   Die vorhandene Bebauung soll mit Ausnahme der an der Ecke Bracherstraße / "Fellenbachstraße" stehenden Gebäude, die dem Neubau der "L 908" weichen müssen, durch eine Erschließungsstraße in ihrer Baustruktur nicht, in ihren Grundstücksgrenzen so weit wie möglich, neugeöffnet werden.

   Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke und die Bauweise wird in Anpassung an die Topographie und das vorhandene Ortsbild überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA), in offener Bauweise bei maximal talseitigen zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

   Auf den Grundstück Flur 5, Flurstück 666 befindet sich eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle. Der Bereich ist im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, dem die Wohnnutzung voll hier gewünscht und gefördert werden. Der Betrieb genießt Bestandsschutz. Seine Fortdauer ist damit gesichert, wesentliche Erweiterungen sind jedoch ausgeschlossen. Dies geschieht schon die mögliche Unverträglichkeit mit der Nachbarbebauung bei weiterer Ausdehnung.
   Wo der vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle ausgehenden Störungen halten sich in verträglichen Grenzen. Bei der westlich an das Anwesen angrenzenden neu hinzukommenden Bebauung sind die Bauherren vorab in der Lage zu erkennen, welche Art und welchen Umfang der landwirtschaftliche Betrieb aufweist und welche Störungen in Kauf genommen werden müssen.

   Durch Grundstücksgrößen zwischen 600 und 800 m² soll in einzelnen den differenzierten Ansprüchen an Lage, Größe und Nachbarschaft der Grundstücke und gleichzeitig den vorgenden Grundverhältnissen, die die Eigentumbildung für breite Bevölkerungskreise erschweren, Rechnung getragen werden. In den Plan wird deshalb als als leitfaden für die sich notwendig anschließende Umlegung gedachter Vorschlag für die zukünftige Grundstücksaufteilung nachrichtlich übernommen.

   Die überbaubaren Flächen sind durchgängig großzügig bemessen, da die gewachsene Bebauung und die Art der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen - unter der Prämisse der organischen Weiterentwicklung des örtlichen Ortsteils - hier im Grunde keine einengende Reglementierung zulässt sondern eher größtmögliche Freiheitsgrad hinsichtlich der Gebäudeplanung nahelegt. Es werden nur die zur Abwahrung des Gesamtbildes unbedingt notwendigen Gestaltungsvorschriften, wie Hauptgebäuderichtung und Dachform vorgegeben.

   Im südlichen Teil des Plangebietes, begrenzt von "Fellenbachstraße", "Fellinghausener Straße" und "L 908 n" - abgesetzt von der Darstellung im Flächennutzungsplan - Wachgebiet festgesetzt. Hier soll schon aus immissionsschutzgründen eine Nutzungsdifferenzierung festgesetzt werden. In dem "MI a" bis einschließlich Bereich soll nur Gewerbe, in der "Fellenbachstraße" gelegenen Teil Wohnen und nichtstörendes Gewerbe zugelassen werden.

   Äußere Erschließung:

   Das Plangebiet ist über die "Hessatrade" (L 908) bzw. den Neubau der "L 908" an das städtische und regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Der neuausschließende Knotenpunkt der "Fellenbachstraße" / "Fellinghausener Straße" mit der "L 908 n" wird entsprechend der Ausbauplanung des Straßenneubauastes Siegen Leistungsfähig ausgebaut und mit einer Signalisierungsanlage versehen. Damit ist die Anbindung des Gebiets an das städtische und regionale Straßennetz gegeben. Ein zweiter noch auszubauender Knotenpunkt mit der "L 908" befindet sich ca. 350 m westlich des ersteren. Dieser wird den Verkehr aus dem Plangebiet über die "Fellinghausener Straße" und die "Bracherstraße" im benachbarten Bebauungsplan Nr. 24 in Richtung Westen (Freudenberg, Autobahn A 4, Autobahn A 45) aufnehmen.

   Innere Erschließung:

   Die im östlichen und südlichen Teil des Plangebiets vorhandenen Bebauung wird durch die bestehenden Straßen "Fellenbachstraße", "In der Ecke" und "Brachestraße" ausreichend erschlossen. Die "Fellenbachstraße" bleibt aus diesem Grund in ihrem vorhandenen Ausbau erhalten, wird allerdings in ihrem südlichen Teil - ihrer Bedeutung entsprechend - direkt auf die neue zentrale Anliegerstraße geführt. Die Verkehrsverhältnisse werden dadurch an dieser Stelle entscheidend verbessert. Die nachfolgende Straße "In der Ecke" bleibt nur noch in ihrem östlich des Plangebiets gelegenen Teil bestehen. In ihrem westlichen Teil wird sie durch die Neuordnungsmaßnahmen in Zusammenhang mit dem Neubau der "L 908" entbehrlich. Der Erschließungssicherung der wenigen dort noch anliegenden Wohnhäuser reicht die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts aus. Die Kirche wird über die "Straße F" an die "Fellinghausener Straße" angebunden, damit ist die "Bracherstraße" weitgehend von dieser Verkehrsquelle entlastet. Zur Erschließung des unbebauten Bereichs nördlich der Kirche, sowie des westlich angrenzenden Gebiets des Bebauungsplan Nr. 24 "Auf Großen Stücken" dient in erster Linie die "Fellinghausener Straße" als zentrale Anliegerstraße.

   Die erhält einen Rq von 8,50 m bei einer Fahrbahnbreite von 5,50 m, deren Kapazitätsgrenze (600 WE) bei etwa 100 bis 120 anschließenden Wohneinheiten liegt, weiteren nicht erreicht wird.

   Die "Straße E" ist in der selben Ausbaubreite vorgesehen und soll die Möglichkeit eröffnen, über Privatfläche das nördlich des Plangebiets gelegene Wohnbaulandpotential als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet "In der Ecke" verkehrsmäßig anzubinden, da die "Fellenbachstraße" von ihrer Anlage her hierfür nicht geeignet ist und nur schlecht verbreitert werden kann. Die "Bracherstraße" wird unter Ausnutzung ihrer gesamten katasteramtlich ausgewiesenen Flächenausdehnung verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche ausgestaltet. Dabei ist sehr unbefriedigend Einmündungsbereich der "Bracherstraße" in die "Hessatrade".