

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE VORGABEN

- 1.1 Verfahrensstand
- 1.2 Geltungsbereich
- 1.3 Situation
- 1.4 Vorhandene Planung (BP und FNP)

2. Ziele und Zwecke der Planung

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Bauliche Nutzung

- 3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.2.1 Äußere Erschließung
- 3.2.2 Innere Erschließung
- 3.2.3 Ruhender Verkehr

3.3 Ökologie und Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 3.3.1 Allgemeines
- 3.3.2 Ausgleichsflächen
- 3.3.3 Artenliste

3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzung (§ 86 LBauO NW)

4. Bodenordnung

5. Kosten und Finanzierung (Erschließung)

6. Strukturdaten

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Bauliche Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

In Anlehnung an die schon vorhandene Wohnbebauung wird das Plangebiet als WA - Allgemeines Wohngebiet - festgesetzt. Diese Festsetzung ist begründet durch die bereits vorhandene Nutzung im Umfeld sowie im Ziel der Planung, die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet fortzuführen. Zum Schutz der ausgewiesenen Wohnnutzung wird im WA-Gebiet gem. § 1 (6) BauNVO festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Durch den Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzung soll die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung vor Belästigungen durch mögliche angrenzende Nutzungen geschützt werden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Für das Plangebiet wird eine ein- und bis zu zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ und GFZ orientiert sich in Anpassung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20, 1. Änderung.

Damit soll dem Maßstab der unmittelbaren Umgebung Rechnung getragen werden.

3.1.3 Bauweise überbaubarer Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 u. 3 BauGB

Für das Plangebiet wird in Teilbereichen sowohl eine geschlossene und offene Bauweise festgesetzt.

Durch die Festsetzung der geschlossenen und offenen Bauweise wird es ermöglicht, die verbliebenen Grundstücke einer Bebauung zuzuführen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen sowie zweier Baulinien abgegrenzt, um einen gewissen Spielraum zu geben, so daß die Bebauungsabsichten durch mögliche spätere Erweiterungen oder evtl. Grenzbebauung ohne Einhaltung der Abstandsfläche im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

3.1.4 Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, sind Garagen in der festgesetzten geschlossenen Bauweise nur in den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in dem dafür festgesetzten Bereich gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB bzw. der seitlichen Abstandsfläche zulässig.

Zum Schutz der Hauseingänge gegenüber Witterungseinflüssen sind Windfänge in begrenzten Abmessungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

3.2 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

3.2.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt ausschließlich über die Straße Am Ginsterberg zur Heerstraße (L 163) bzw. über die Burgackerstraße zur Brüggener Straße (K 23).

3.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Straße Am Burgtor mit der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Stichstraße.

3.2.3 Ruhender Verkehr

Der gesetzlichen Forderung nach Garagen und Stellplätzen wird auf den privaten Grundstücksflächen entsprochen.

3.3 Ökologie und Begrünung gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

3.3.1 Allgemeines

Nach § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen.

Hinsichtlich dieser Anforderungen wurden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 im Gegensatz zum Ursprungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

3.3.2 Ausgleichsflächen

Aufgrund § 4 des Landschaftsschutzgesetzes NW 1990 sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Dieser Ausgleich wurde in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 Am Burgtor geschaffen und für den Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 Am Burgtor übernommen.

3.3.3 Artenliste

Die durch die Artenliste festgesetzte Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation der im Umfeld des Plangebietes vorkommenden Pflanzenarten. In den zeichnerischen Festsetzungen sind diejenigen Begrünungsmaßnahmen dargestellt, die den festgesetzten Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen und mit dem Ursprungsplan den künftigen Gesamteindruck des Wohngebietes prägen.

Durch die festgesetzte Artenauswahl soll die Anpflanzung nicht standortgerechter Pflanzungen verhindert und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß sich Teillebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können.

3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

Da die geplanten Neubebauungen die vorhandenen Baustrukturen aufnehmen, im positiven Sinne fortsetzen und für das Siedlungsgebiet ein baulich einheitliches räumliches Gefüge bilden sollen, wurden diese Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20, 1. Änderung, Am Burgtor, auch in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 übernommen.

Mit den festgesetzten Firstrichtungen und Dachneigungen wird die Struktur der vorhandenen Bebauung für den Änderungsbereich aufgenommen und zugleich das städtebauliche und stadtgestalterische Ziel für die Neubebauung unterstützt.

4. Bodenordnung

Zur Realisierung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teils des Baugesetzbuches nicht erforderlich.

5. Kosten und Finanzierung (Erschließung)

Die zur Realisierung des künftigen Bebauungsplanes benötigte Verkehrsfläche befindet sich in städtischem Besitz.

Mit dem Ausbau und der Erschließung ist begonnen worden, die Mittel hierfür stehen im Haushalt bereit.