

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan - Nr. 056 "Am Junker" Ortschaft Gielsdorf
der Gemeinde Alfter

1. Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der "Kirchgasse" unterhalb der Randbebauung des Gielsdorfer Ortskerns.

2. Bestehende Situation und Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In das Plangebiet führt z.Zt. ein Straßenansatz, der die Häuser "Kirchgasse" Nr. 46, 46 a und rückwärtig das Gebäude Nr. 62 erschließt. Zur tieferliegenden "Kirchgasse" hin weist das Plangebiet eine mehr oder weniger starke Böschung auf.

Die Flächen des Plangebietes liegen teils brach und werden nur zu einem geringen Teil als Nutz-gärten bearbeitet.

Das Plangebiet grenzt an die "Kirchgasse", in der alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Von daher bietet es sich an, die betreffenden Grundstücke in Ausführung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes für eine Erschließung und Bebauung zu verplanen.

Im Plangebiet werden Erschließungsansätze nach Norden und Osten zur Anbindung weiterer möglicher Baugebiete vorgesehen.

Die Grundstücke entlang der "Kirchgasse" sind derzeit gem. § 34 BBauG zu beurteilen. Somit könnte eine Bauzeile entlang der "Kirchgasse" entstehen. Würde es dazu kommen, so wäre die Lage des Gielsdorfer Ortskerns nicht mehr ablesbar. Das Ortsbild würde beeinträchtigt, der Kern um die Kirche herum in seiner ortsbildprägenden Aussage verbaut.

Von daher ist insbesondere aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten ein Bebauungsplan erforderlich, um die mögliche Bebauung so zu gestalten, daß das Ortssbild in seiner städtebaulichen Aussage erhalten bleibt.

3. Vorgabe der Planung

Die Gemeinde Alfter verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet größtenteils Wohnbaufläche und entlang der Kirchgasse Dorfgebiet ausweist. Die Ausweisungen setzen sich in den Anschlußgebieten fort.

Gemäß § 8 Abs. 2 BBauG wird dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da das Plangebiet unmittelbar unterhalb des größtenteils denkmalwerten Gielsdorfer Ortskerns liegt, sind die konkreten Festsetzungen unter besonderer Berücksichtigung des erhaltenswerten Ortsbildes erarbeitet.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird die rückwärtig zu erschließende Bauzeile entlang der Kirchgasse sowie die überbaubare Fläche im Anschluß an das Gebäude "Kirchgasse" Nr. 28 als Dorfgebiet ausgewiesen, wodurch sich die Möglichkeit zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Aktivitäten sowie von Handwerksbetrieben und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ergibt. Die restlichen Flächen werden entsprechend dem vorhandenen Bedarf als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse erfolgt in den einzelnen Bereichen entsprechend den unterschiedlichen Gegebenheiten und den jeweiligen Planungsabsichten als Höchstgrenze.

Um den Ortskern von der neuen Bebauung abzusetzen und ablesbar zu halten, wird zusätzlich die max. Firsthöhe ausgewiesen.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden entsprechend der Baunutzungsverordnung in Abhängigkeit von der Höhe der möglichen Baukörper festgesetzt.

4.2 Bauweise

Das Flurstück 540 erhält eine geschlossene Bauweise, um die durch den vorhandenen Baukörper bestehende Grenzbebauung aufnehmen zu können. Für das übrige Plangebiet ist ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird den individuellen Bauwünschen und Gestaltungsmöglichkeiten ein großzügiger Freiraum eingeräumt.

Ebenso sind die bebaubaren Grundstücksflächen nur durch Baugrenzen abgeteilt, wodurch für die Planung der Einzelbaumaßnahmen ein individueller Spielraum verbleibt.

4.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes wird sowohl unter Berücksichtigung des bestehenden Wegeansatzes und der Fußwege als auch im Hinblick auf die sich später anschließenden Baugebiete vorgenommen.

Die Zufahrt erfolgt über die Verlängerung des vorhandenen Stichweges. Darüber hinaus wird eine Fußwegeverbindung am östlichen Rand des Plangebietes zur Kirch-

gasse geschaffen. Diese dient gleichzeitig zur Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die möglichen Baukörper des Plangebietes werden durch eine Schleife erschlossen. Dabei werden Möglichkeiten zur Abbindung der beiden Stränge festgesetzt. Dies entspricht dem vorgesehenen überwiegenden Charakter als Wohngebiet und ermöglicht durch Art und Führung des Straßensystems entsprechende Ansätze zur Beruhigung des Verkehrs.

Die Straßenführungen sind in ihrer Breite so ausgelegt, daß eine Befahrbarkeit für größere LKW's (z.B. 3 - achsige Müllfahrzeuge) gegeben ist. Dabei ist ein verkehrsberuhigter Ausbau nach dem Mischflächenprinzip vorgesehen. Auf diesen Flächen können Stellplätze für den ruhenden Verkehr in ausreichender Zahl geschaffen werden.

Der Einmündungsbereich der Planstraße B in die Planstraße A ist bewußt so gestaltet, daß das höherliegende Flurstück - Nr. 69 nicht angetastet wird. Der vorhandene Höhenunterschied soll beibehalten werden, um den ehemaligen Wingert deutlich abzusetzen. Im Einmündungsbereich ist die Planstraße A verbreitert. Somit können die o.a. Bemessungsfahrzeuge diesen Bereich befahren, wobei etwaiger Begegnungsverkehr genügend Ausweichflächen findet.

Insgesamt ist die Anordnung und Dimensionierung der Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Erschließungsfunktion für alle vorhandenen und möglichen Baugrundstücke sowie unter Beachtung der Bedürfnisse des Fahrverkehrs, des ruhenden Verkehrs und der Fußgänger vorgenommen.

Beim Straßenausbau würden nur sehr geringe Böschungen benötigt. Diese können bei der Gestaltung der Vorflächen/ Vorgärten integriert und so in die private Nutzung mit einbezogen werden. Daher sind sie nicht gesondert ausgewiesen.

4.4 Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keinerlei Bauwerke und somit auch keine Baudenkmäler. Fundstätten der Bodendenkmalpflege werden nicht im Plangebiet vermutet.

Das Plangebiet liegt jedoch, wie bereits erwähnt, unmittelbar unterhalb des Ortskerns von Gieltsdorf. Dieser Ort ist anhand seines noch vorhandenen historischen Wegenetzes mit alten teilweise denkmalwerten Gebäuden als ehemaliger Weinort erkennbar. Von daher bedarf es bei Planungen an den Ortsrändern besonderer Rücksichtnahme.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die ohne Bebauungsplan unmittelbar an der "Kirchgasse" mögliche Bauflucht

zurückversetzt, um die neue Bebauung von dem Gieldorfer Ortskern abzusetzen. Darüber hinaus sind die maximal zulässigen Baukörperhöhen (Firste) so fixiert, daß der Ortskern ablesbar bleibt.

5. Grünflächen und Spielplätze

Kinderspielplätze werden nicht gesondert ausgewiesen. Bei der relativ lockeren Bebauungsmöglichkeit sind genügend Spielflächen für Kleinkinder auf privaten Grundstücken vorhanden. Darüber hinaus sollen die Verkehrsflächen so ausgebaut werden, daß zumindest in Teilbereichen Kinder gefahrlos spielen können.

Die entstehenden Gartenflächen werden für eine Durchgrünung des Gebietes sorgen, so daß auf öffentliche Grünflächen verzichtet werden kann.

6. Ver- und Entsorgung

Es ist eine volle Erschließung des Gebietes vorgesehen.

Die Entwässerung erfolgt in Richtung "Kirchgasse" mit Anschluß an die öffentliche Sammelkanalisation.

7. Verwirklichung des Bebauungsplanes/ soziale Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes kann kurzfristig begonnen werden, wenn ein Erschließungsträger vertraglich die Erschließung übernimmt.

Sollte, soweit erforderlich, eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis nicht erreicht werden, so wird die Gemeinde Alfter um die Verwirklichung des Planes sicher zu stellen, im Rahmen ihrer finanzwirtschaftlichen Möglichkeiten bodenordnende Maßnahmen einleiten.

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten.

Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, so wird die Gemeinde Alfter Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

Bei allen Maßnahmen werden die sich mit dem 01.07.1987 ändernden bundesrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Überleitungsvorschriften, Berücksichtigung finden.

8. Kosten und Finanzierung

Die Kosten zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden unter Zugrundelegung des derzeitigen Preisniveaus über-

schlägig mit ca. 600.000,--DM ermittelt. Im Falle der Realisierung durch einen Erschließungsträger gem. § 123 Abs. 3 BBauG (Erschließungsvertrag) trägt die Gemeinde die gesetzlich und satzungsmäßig festgelegten Anteile an den Kosten durch Bereitstellung der Mittel im Rahmen ihrer Haushaltswirtschaft.

Dies trifft ebenfalls zu im Falle der Erschließung in eigener Regie. In diesem Fall werden allerdings die erforderlichen Beiträge und Kostenerstattungen nach Bundes- bzw. Landesrecht in Verbindung mit den jeweiligen Gemeindegesetzungen erhoben.

Begründung zu den Festsetzungen gem. § 81 Bauordnung NW

1. Dachneigungen

Im Bebauungsplangebiet sind Satteldächer mit Dachneigungen $> 32^\circ$ festgesetzt. Hierdurch soll sowohl ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen werden, als auch positiver Einfluß auf die Gestaltung des Baugebietes insgesamt ausgeübt und eine Anpassung an das Landschaftsbild erzielt werden.

Nur auf dem Flurstück - Nr. 540, für das eine geschlossene Bauweise festgelegt ist, sind Dachneigung und First dem vorhandenen Gebäude anzupassen, um einen städtebaulichen Mißstand zu vermeiden.

2. Drempel

Die Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit und der Höhe eines möglichen Drempels soll zu einer allgemeinen maßstabsorientierten Bebauung beitragen. Ohne diese Festlegung besteht die Gefahr, daß durch stark differenzierende Drempelhöhen der Maßstab einzelner Gebäude zueinander nicht mehr gewährleistet ist.

Darüber hinaus soll die Festsetzung negative Auswirkungen auf die Proportionen der Einzelgebäude selbst vermeiden.

3. Dachgauben

Durch die Festsetzungen bezüglich der Dachgauben wird erreicht, daß auch nach Ausbildung solcher die festgesetzte Geschoßzahl am Gebäude ablesbar bleibt und negative

Auswirkungen auf die Gestaltung der Dachlandschaft ausgeschlossen werden.

4. Einfriedigungen

Durch die Festlegungen bezüglich der Vorgarteneinfriedigungen wird erreicht, daß die Vorgärten als übergreifende gestaltende Freiräume mit in den Straßenraum einbezogen werden.

Die Festlegung bezüglich der seitlichen und hinteren Einfriedigungen soll dazu beitragen, den beabsichtigten Charakter einer lockeren Wohnhausbebauung zu erreichen.

Um eine städtebaulich sinnvolle Staffelung der geplanten Gesamtanlage zu erreichen, wird die Höhe von Stützmauern auf den Grenzen beschränkt.

Vorstehende Begründung hat der Rat der Gemeinde Alfter gemäß Beschluß vom 14.07.1987 dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan - Nr. 056 "Am Junker" beigelegt.

Alfter, den 20.08.1987

Gemeinde Alfter
Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:


(Volkmann)

gehört zur Verfügung
vom 20.11.87
Az. 35.2.12-8001-4687
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

