

zum Bebauungsplan Nr. 99

Begründung der Satzung der Stadt Fröndenberg über den Bebauungsplan Nr. 99 für den Bereich „Haßleistraße“.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 99
Fröndenberg für den Bereich
"Haßleistraße"**

Inhaltsverzeichnis

- 1.0. Allgemeines
 - 1.1. Rechtsgrundlagen
 - 1.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
 - 1.3. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.4. Lage im Stadtgebiet
 - 1.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 2.0. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan
 - 2.1. Bisherige Nutzung
 - 2.2. Bodenbeschaffenheit – Geländeverhältnisse – Altlasten
- 3.0. Festsetzungen
 - 3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 4.0. Umweltbelange
 - 4.1. Versiegelte Flächen
 - 4.2. Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen
 - 4.3. Grünordnerische Festsetzungen
 - 4.4. Vorbeugender Immissionsschutz
- 5.0. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange
 - 5.1. Verkehrserschließung
 - 5.2. Versorgung
 - 5.3. Entsorgung
 - 5.4. ÖPNV
 - 5.5. Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 6.0. Auswirkungen auf private Belange
- 7.0. Ausgleichsbilanzierung

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

§ 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141), § 86 Abs. 1 BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S.349) und § 7 GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I; S 132) und der PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991; S. 58).

Gemäß § 3 Abs. 1 UVPG in der Bekanntmachung vom 05.09.2001 ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht UVP - pflichtig.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes N. 99

Das Ziel des Bebauungsplanes "Haßleistraße" ist die Schaffung von Wohnbauflächen und damit verbunden die Schließung der Baulücke entlang der Haßleistraße sowie der südlich der Haßleistraße liegenden Grundstücke Flur 22/24 Flurstücke 76 und 169. Im einzelnen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für:

- Die Schaffung einer gartenbezogenen Wohnform mit geprägter, familiengerechter Siedlungsstruktur

1.3 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so abzugrenzen, daß seine Ziele und Zwecke erreicht werden. Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die direkt angrenzende Haßleistraße
- Im Süden durch die bebauten Grundstücke Flur 22/24 Flurstücke 158, 196, 197, 207, 246 und 247
- Im Westen durch die bebauten Grundstücke Flur 22/24 Flurstücke 165, 168 und einem Teilstück aus Flurstück 169
- Im Osten durch die bebauten Grundstücke Flur 22/24 Flurstücke 188 und 297

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemarkung Fröndenberg umfaßt die Flurstücke 75, 76, 206, 217, 285 und ein Teilstück aus 169 in der Flur 22/24 mit einer Gesamtgröße von ca. 6000 qm. Die Flächen befinden sich im privaten Besitz.

1.4 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Fröndenberg. Es schließt eine Baulücke entlang der Haßleistraße.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Bisherige Nutzung

Die zur Überbauung anstehende Fläche wird zur Zeit im Sinne der Biotopenwertliste (geordnet nach Biotoptypengruppen) nach den Richtlinien zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung des Kreises Unna unter Nr. 5.2 als Brache zwischen 5-15 Jahren bewertet.

2.2 Bodenbeschaffenheit - Geländeverhältnisse - Altlasten

Nach Erfahrungen auf den benachbarten Grundstücken kann man davon ausgehen, daß der anstehende Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Über Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 99 ist nichts bekannt.

3. Festsetzungen

3.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als allgemeines Wohngebiet mit einer lockeren Bebauung aus ein- oder zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Für die eingeschossigen Baukörper werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 38-45 Grad und für die zweigeschossigen Baukörper Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 30 Grad festgesetzt. Die Errichtung von Flachdächern ist somit unzulässig.

Auf der Grundlage des §19 Bau NVO wird in Anlehnung an die umliegende Bebauung eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird einerseits eine lockere Bebauung erzielt und andererseits eine übermäßige Versiegelung vermieden.

Im Baugebiet sind ein- bis zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise innerhalb der Baufenster zulässig.

Für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlage gemäß §18 BauNVO ist die Fertighöhe des Erdgeschoßfußbodens über NN in den einzelnen Baufenstern eingetragen. Die Firsthöhe der Gebäude ist auf max. 8,50m über OKFF EG begrenzt.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 50cm, gemessen an der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses bis Oberkante der Dacheindeckung senkrecht an der Außenkante des Hauptbaukörpers, zulässig.

Die Überschreitung der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Erker u.a.) um bis zu 1,50m ist zulässig.

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind zulässig. Die Vorschriften der Bauordnung bleiben jedoch unberührt.

4. Umweltbelange

4.1 Versiegelte Flächen

Mit der Umsetzung des Planentwurfes erfolgt eine Umwandlung von einer nicht genutzten Brache in eine Wohnbaufläche. Die Versiegelung der Fläche wird durch Minimierung der privaten Verkehrsflächen, sowie eine auf das notwendigste Maß der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen möglichst gering gehalten.

Nach § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt die Umsetzung des Planentwurfes als Eingriff in Natur und Landschaft. Die geplanten Eingriffe sind ausgleichspflichtig.

Über den Eingriff und die erforderliche Ausgleichsmaßnahme wurde eine Flächenbilanz erstellt (siehe gesondertes Beiblatt). Da der Eingriff auf dem Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann, wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises der Ausgleich in Geld erfolgen, das für Ersatzpflanzungen innerhalb des Fröndenberger Stadtgebietes zu verwenden ist.

Die Durchführung und Sicherung der Maßnahme wird bis zum Satzungsbeschluß in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag festgelegt.

4.2 Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

In dem B-Plan Nr. 99 werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachfolgende Vorkehrungen getroffen:

- die Festsetzung einer max. zweigeschossigen Bebauung
- die Ausweisung der Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser
- die Minimierung der Erschließungsflächen der geplanten Privatstraße.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Besondere gestalterische Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung der nicht überbauten Fläche sind im B-Plan Nr. 99 nicht getroffen. Es wird davon ausgegangen, daß diese Flächen eine spätere Nutzung als Zier-/Nutzgarten haben werden.

4.4 Vorbeugender Immissionsschutz

Maßnahmen im Sinne des Vorbeugenden Immissionsschutzes sind nicht erforderlich, da das gesamte Umfeld als reines Wohngebiet betrachtet werden kann und sich keine störenden Gewerbebetriebe in der Nähe befinden.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 99 auf öffentliche Belange

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Haßleistraße, gegenüber dem Haus Nr. 13. Die Verkehrsfläche wird als Privatstraße mit einer Pflasterdecke ausgebildet.

5.2 Versorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt ausschließlich durch die Stadtwerke der Stadt Fröndenberg, die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Fröndenberg.

Die Telekom Dortmund und das Fernmeldeamt Hagen werden in die erforderlichen Erschließungsplanungen frühzeitig eingebunden.

5.3 Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über einen bedarfsgerechten Kanal innerhalb der geplanten Privatstraße des Plangebietes mit Anschluß an den bestehenden städtischen Mischwasserkanal.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie die auf den Baugrundstücken liegenden Fußwege, Freiflächen, Stellplätze und Drainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden, sondern müssen auf dem verbleibenden Grundstück ohne Beeinträchtigung der Nachbarschaftsrechte entwässert werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Fröndenberg. Der Standort der Müllbehälter liegt an der Haßleistraße neben der geplanten Privatstraße (siehe B-Plan Nr. 99).

5.4 ÖPNV

Der nächste Haltepunkt eines öffentlichen Verkehrsmittels befindet sich in der Eulenstraße, ca. 10 Gehminuten entfernt. Somit ist eine gute Anbindung des geplanten Wohngebietes gegeben.

5.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 sind -soweit bekannt- denkmalpflegerische Belange nicht betroffen. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht wird jedoch ein Hinweis zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den B-Plan aufgenommen.

6. Auswirkungen auf private Belange

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes werden Flächen, die sich in privatem Eigentum befinden und bisher nicht bebaubar waren, planungsrechtlich bebaubar und erfahren hierdurch eine Werterhöhung. Dieses bedeutet eine Förderung privater Belange.

Mit den Festsetzungen der privaten Straße und durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden diese hinsichtlich der privaten Verwertbarkeit eingeschränkt. Hierin ist ein Nachteil für den Grundstückseigentümer zu sehen. Angesichts der erfahrenen Vorteile werden die Nachteile ausgeglichen und sind zumutbar.

Fröndenberg, *12.11.02*

Im Auftrag:


Geiseler

Ausgleichsbilanzierung

Bebauungsplan Nr. 99 Fröndenberg für den Bereich "Haßleistraße"

Bewertung von Flächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Kreises Unna:

In Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Unna erfolgt die Bilanzierung nur für die nicht bebauten Grundstücke unter Berücksichtigung der geplanten Grundstücksgrenzen.

Grundlagen der Berechnung: Bebaubare Flächen 0,3 GRZ eingeschossig

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Ist-Zustand)

Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Einzelflächenwert
1	5.2	Brache 5-15 J.	3669 m ²	0,6	2201
Gesamtflächenwert A					2201

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Einzelflächenwert
1	1.1	versiegelte Flächen	1100 m ²	0	0
2	1.1	einfugiges Pflaster	296 m ²	0	0
3	4.1	Zier- u. Nutzgarten	2273 m ²	0,2	454
Gesamtflächenwert B					454

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) **-1747**