STADT ÜBACH PALENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR.: 45

Zweibrüggen

Begründung und Festsetzungen

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 45

Z w e i b r ü g g e n

- - - - - - - - - - -

in der Fassung der Ratsbeschlüsse vom 30. 4. 1981, und 20. 09. 1983

1. Allgemeines

Zum Plangebiet gehören der Stadtteil Zweibrüggen und vom Stadtteil Windhausen der Windhausener Berg (Hanapfelstraße und Windhausener Straße teilweise)

2. Ziele des Bebauungsplanes

Die im gültigen Flächennutzungsplan aufgezeigten Ziele sollen im Bereich des Wurmtales und besonders im Stadtteil Zweibrüggen verwirklicht werden:

Freihaltung der Wurmaue von jeder weiteren Bebauung und Verhinderung von Ersatzbauten, Schließung der Baulücken im Bereich des Windhausener Berges durch einen Bebauungsplan mit Festsetzungen gem. § 30 BBauG.

Der Bebauungsplan Zweibrüggen dient hauptsächlich der Sicherung des Wurmtales als Erholungs- und Freizeitlandschaft sowie zur städtebaulichen Ordnung der östlich und westlich angrenzenden Baugebiete. Die Talebene des Wurmtales, die durch die Eisenbahnstrecke im Osten sowie durch Wurmtalstraße und die Straße In der Schley im Westen deutlich abgegrenzt wird, ist deshalb als Grünfläche mit der Zeckbestimmung "Naherholungsgebiet" ausgewiesen worden. Dies war erforderlich, da durch die Alternative, dieses Gebiet als Außenbereich zu belassen, die Planungsabsicht nicht deutlich geworden wäre und die Belange der Landwirtschaft auch bei der Ausweisung als Naherholungsgebiet gewahrt sind. Westlich der Wurmtalstraße sind zahlreiche Grundstücke bebaut, so daß hierfür eine städtebauliche geordnete Entwicklung, die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erforderlich ist. Die Art der baulichen Nutzung folgt dem Bestand.

Zwischen der Bundesbahnlinie und der Landstraße 364 befinden sich gewerblich genutzte Flächen.

~~Eine weitere gewerblich genutzte Fläche liegt an der Wurmtalstraße. Da die vorhandene Nutzung in beiden Teilbereichen die Wohnnutzung nicht wesentlich stört, ist für diese Bereiche Mischgebiet festgesetzt worden. Mit dem Verzicht auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes soll vermieden werden, daß sich andere gewerbliche Betriebe ansiedeln un die für Gewerbegebiete höhere Immissionsgrenzen ausnutzen.~~

Gestrichen aufgrund der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten Köln vom 29. Juli 1983 - AZ. 35.2.12 - 5501 - 2066/83

Für die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes werden die vorhandenen Verkehrsflächen ausgewiesen.

Der Rat hat am 20. Sep. 1983 aufgrund der Auflagen der Genehmigung des Regierungspräsidenten Köln vom 1. 3. 1982 und 29. 7. 1983 folgende Ergänzung der Begründung beschlossen:

1. Verlagert werden eine Schreinerei und ein Brennstoffhandel
2. Ziel des Bebauungsplanes war u.a. die Sicherung des Bestandes der Fa. Granderath in dem von der Genehmigung ausgenommenen Teilbereich. Da diese Firma zwischenzeitlich nicht mehr existiert, ist auch die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen für diesen Teilbereich entfallen. Deshalb wurde dem Antrag der Stadt gem. § 11 BBauG in Verbindung mit § 6 Abs. 3 BBauG stattgegeben und der Bereich von der Genehmigung ausgenommen.

3. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen (Baulandumlegung oder Grenzregelung) sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Talebene des Wurmtales soll langfristig der vorgesehenen Bestimmung als Naherholungsgebiet zugeführt werden.

4. Kosten der Plandurchführung

		Anteil Stadt
Die Erschließung ist vorhanden. Es sind lediglich einzelne Zuwegungen anzulegen. Kosten	20.000,-- DM 18.000,-- DM	2.000,-- DM
Entschädigung an Grundstückseigentümer für den Bereich der Wurmaue (geplantes Naherholungsgebiet) einschl. Entschädigungen gem. § 43 BBauG ++	3.500.000,-- DM	
Förderung des Naherholungsgebietes durch Landesmittel	2.450.000,-- DM	1.050.000,-- DM
Kosten für die Verlagerung von 2 gewerbl. Betrieben		500.000,-- DM +
		1.552.000,-- DM

\+ Eingefügt aufgrund von Anregungen und Bedenken lt. Ratsbeschluß vom 13. Febr. 1981.

++ eingefügt gem. Ratsbeschluß vom 20. Sept. 1983 aufgrund der Auflage 1.4 der Genehmigung des Regierungspräsidenten Köln vom 1. 3. 1982 - AZ. 35.2.12 - 5501 - 2120/83 -

Übach-Palenberg, den 30.04.1981
20.09.1983

Der Bürgermeister

Müller

(Müller)

Stadt Übach-Palenberg

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 45 - Zweibrüggen

durch den Rat als Satzung beschlossen am 20. Sept. 1983

1. Innerhalb der Sichtfreiflächen dürfen keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und keine ansonsten im Bauwich oder in Abstandflächen nach Landesbaurecht zulässigen baulichen Anlagen errichtet werden.

2. Innerhalb der Sichtfreiflächen dürfen Einfriedigungen und Aufwuchs die Höhe von 60 cm nicht überschreiten.

3. An der L 364 dürfen innerhalb von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Baugenehmigungen nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde erteilt werden.

4. Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

5. Garagen sind mit einer Dachneigung von 0 - 8 ° auszuführen.

Übach-Palenberg, den 20.09.1983

Der Bürgermeister

Müll

(Müller)