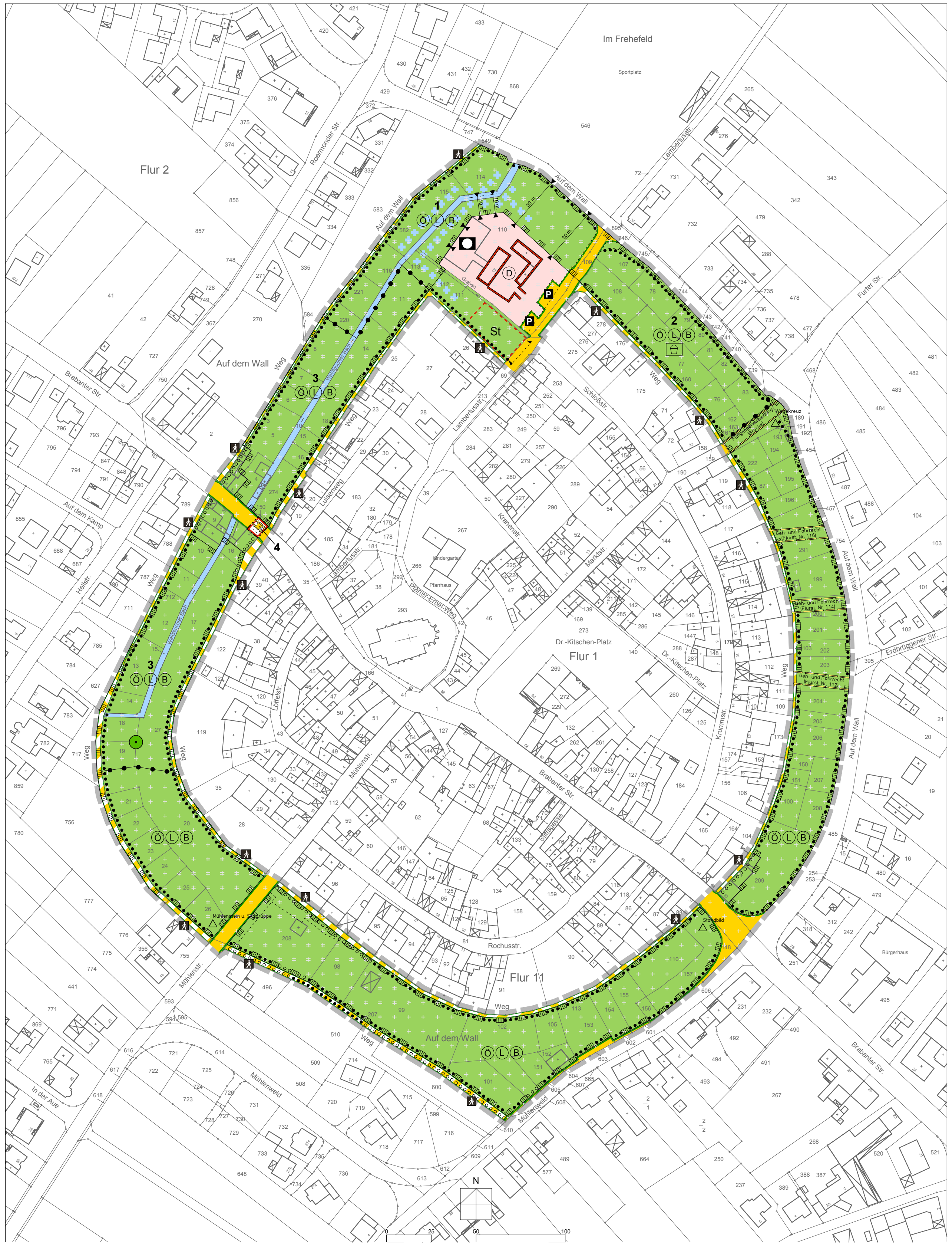


Bebauungsplan Nr. 52 "Wall"

Der Bebauungsplan Nr. 52 umfaßt den Bereich "Historische Stadtbefestigung" genannt "Wall", in Waldfeucht.
Er leitet sich in seinen städtebaulichen Zielsetzungen aus dem Flächennutzungsplan ab.
Er dient dem Zweck einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Ortes Waldfeucht.
Nachhaltigkeit bedeutet in diesem Sinne, daß die Zielsetzung des Bebauungsplanes darin liegt, die Historische Stadtbefestigung Waldfeucht in ihrer ursprünglichen Form weitestgehend wieder herzustellen und damit die Geschichte des Ortes wieder sichtbar und erfahrbar zu machen. Darüber hinaus erhalten die Bürgerinnen und Bürger einen wertvollen Landschaftraum direkt angrenzend an das Ortszentrum.
Obwohl das Plangebiet durch seine Lage im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung und der Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern Waldfeucht bereits einen gewissen städtebaulichen Schutz genießt und als Landschaftsschutzgebiet und Bodendenkmal ausgewiesen ist, kann die vorgenannte Zielsetzung am effektivsten durch zusätzliche Bauleitplanung erreicht werden.
Der im B-Plan festgelegte Bereich für einen zu nutzenden Skulpturengarten sowie der gestalterisch in den Wallgraben einzufügende Kinderspielplatz tragen zur Steigerung des Nutzungswertes der Wallanlage für die Bürgerschaft bei.
Die eingeplanten Maßnahmen zur Regenwassereinleitung in den Waldfeuchter Bach, das Pflanzgebot für heimische Gehölze und die Buchenhecken im Randbereich der Wallanlage sind als ökologisch wertvolle Maßnahme anzusehen.

Textliche Festsetzungen

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 52 "Historische Stadtbefestigung Waldfeucht" (Wall) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche gesichert.
Bauliche Anlagen im Wallgraben sollen, auch wenn sie baurechtlichen Bestandsschutz genießen, als Grünflächen überplant werden. Bauliche Veränderungen und Umnutzungen sollen dadurch vermieden werden.
Für bauliche Anlagen im Wallgraben, die durch die Brabanter Straße erschlossen sind (Hs.-Nrn. 40, 82, 84, 93 und 95) sollen bauliche Veränderungen und Umnutzungen im baulichen Bestand zugelassen werden, wenn sie im Einklang mit der Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern Waldfeucht stehen und im Zuge dieser Maßnahme evtl. bereits vorhandene nachteilige Auswirkungen der baulichen Anlage oder des betroffenen Teils der Anlage auf die Stadtbefestigung in angemessener Form ausgeglichen werden.
Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden nachrichtlich übernommen die getroffenen Festsetzungen und gesetzlichen Vorschriften für Landschaftsschutzgebiete, Bodendenkmäler, die Denkmalbereichssatzung und Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern Waldfeucht.
Die Geh- und Fahrrechte zu den Parzellen 112, 114 und 116 gelten nur für die Zufahrten in der derzeitigen Form, d. h. vollständige Anpassung an die Wallmulde mit zweistreifigem Rasengitterstein.
Der im Bebauungsplan Nr. 52 gekennzeichnete Auebereich befindet sich in der öffentliche Grünfläche. Eine Bebauung ist hier nicht zugelassen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl I S. 3018).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl II S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 I S. 58).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.10. 2008 (GV. NRW S. 644).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNaSchG)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl I S. 1193), geändert durch Art. 3 vom 28.12.2008 (BGBl. I S 2980).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2009 (GV NRW S. 380).
Landschaftsgesetz (LG NRW)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (LG S. 568).
Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (DSchG NRW S. 226), zuletzt geändert durch das Gesetz Vom 05.04.2005 (DSchG NRW S. 274).
Denkmalbereichssatzung
Historischer Ortskern Waldfeucht vom 26.04.1996.
Gestaltungssatzung
In der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.05.2009.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Allgemein
Die Historische Stadtbefestigung Waldfeucht soll der Beweidung von Schafen zur Verfügung stehen.
Pferde, sonstiges Großvieh und Kleintierhaltung sind im Rahmen des Bestandschutzes zugelassen.
Eine Ausdehnung der zur Beweidung genutzten Flächen ist nicht zulässig.
Die Regenwassereinleitung von privaten Grundstücken soll möglich sein, soweit entsprechende gemeindliche Flächen im Wallgraben für die Aufnahme des Regenwassers vorhanden sind, bei Privatflächen die Zustimmung der Eigentümer in Form einer Grunddienstbarkeit vorliegt (Ausnahme Einleitung auf eigene Privatflächen) und die übrige Nutzung des Wallgrabens (Kinderspielplatz etc.) nicht beeinträchtigt wird. Vor dieser Maßnahme ist der Gemeinde gegenüber per Gutachten nachzuweisen, daß der Boden in der Lage ist, das Regenwasser angemessen versickern zu lassen.
In einer Breite von 15 m, gemessen von der Mittelachse des Wallgrabens aus, ist keine Bepflanzung zulässig.
Auf den verbleibenden Flächen sind nur Baumpflanzungen zugelassen. Es müssen heimische Gehölze als Hochstamm verwendet werden. Sie sollen nur als Solitäre oder in Baumgruppen mit maximal vier Gehölzen angepflanzt werden. Es ist auf große Abstände zwischen den Neuanpflanzungen zu achten.
Das Anpflanzen von Sträuchern ist nicht zugelassen.
Die Hecke zwischen Wallweg und Wallgraben ist durchgängig 1,20 m hoch. Die Hecke zwischen Wallgraben und den angrenzenden Straßen besitzt eine Höhe von 0,80 m.
Zäune dürfen nur für die Dauer des Weidebetriebes errichtet werden. Nach dessen Einstellung sind diese unverzüglich zu entfernen. Zäune dürfen nur gemäß den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet werden.

1. Fläche 1
In diese öffentliche Grünfläche ist ein Einleiten des Regenwassers von privaten Grundstücken in den Parzellen "Waldfeuchter Bach" auf Antrag möglich. Die Ausbildung eines Biotops ist möglich.
Diese öffentliche Grünfläche kann im Teilbereich von Bach bis Lambertusstraße als Skulpturenpark genutzt werden.

2. Fläche 2
Auf dieser öffentlichen Grünfläche kann ein Kinderspielplatz eingerichtet werden.
Eine Regenwassereinleitung von privaten Grundstücken ist nur auf Antrag und in Verbindung mit einer für die Nutzung als Spielplatz verträglichen Gestaltung dieser Fläche zulässig.

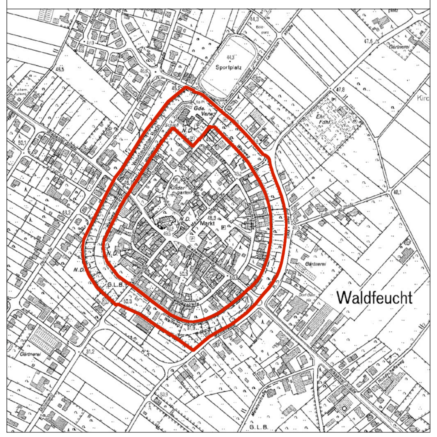
3. Fläche 3
In diese öffentliche Grünfläche ist ein Einleiten des Regenwassers von privaten Grundstücken in den Parzellen "Waldfeuchter Bach" auf Antrag möglich.

4. Fläche 4
Auf dieser Fläche soll das " Untertor " nach historischem Vorbild wieder errichtet werden.
Der Durchgang im Erdgeschoß ist öffentlich. Im 1. Obergeschoß wird der Straßenraum überbaut.
In seiner Höhenentwicklung hat der Baukörper den historischen Vorlagen zu entsprechen.

Gestalterische Festsetzungen

Zur Einfriedung von Nutzungsbereichen sind nur Pfähle aus naturnahen Produkten zulässig. Sie sollen naturfarben, braun oder grün sein. Ihr Durchmesser ist auf 12 cm festgelegt.
Als Material für die Zäune ist, je nach Notwendigkeit, das Forst-Sechseck-Drahtgeflecht oder das Knotengeflecht einzusetzen.
Pferdekoppelzäune sind aus naturnahen Produkten zulässig (naturfarben, braun oder grün imprägniert). Sie sind aus einzelnen Pfählen mit jeweils zwei horizontalen Verbindungshölzern herzustellen.
Zur Einfassung der für die Beweidung vorgesehenen Flächen sind nur einzelne Stachel- oder Flachdrähte auf Holzpfählen (Ø 12 cm) als Elektroweide- oder Schutzzaun für Hecken (Einfassung des Wallgrabens) zulässig.
Hecken und Einfriedungen sind zwischen Wallweg und Wallgraben in ihrer Höhe auf 1,20 m begrenzt.
Hecken zwischen dem Wallgraben und den angrenzenden Straßen sind in ihrer Höhe auf 0,80 m begrenzt.
Hecken sind ausschließlich mit Buchenpflanzen auszubilden.
Baumpflanzungen sind nur als Solitäre oder in kleineren Baumgruppen zulässig. Es ist darauf zu achten, daß durch ausreichend große Abstände zwischen den Baumpflanzungen der offene Charakter der Wallanlage erhalten bleibt.
Die auf dem Kinderspielplatz aufzustellenden Spielgeräte sollen aus natürlichen Materialien bestehen. Die Spielgeräte sind auf dieser öffentlichen Grünfläche so anzuordnen, daß sie das Erscheinungsbild der Wallanlage in seinem Charakter nicht beeinträchtigen.

Lage des Plangebietes



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat am 30.10.2007 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 06.11.2007 ortüblich bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 10/2007.

Waldfeucht, den ....

....
(Bürgermeister)

2. Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Über die Ziele und Zwecke dieser Planung sind die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortüblicher Bekanntmachung am 23.09.2009 im Amtsblatt Nr. 8/2009 in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 12.10.2009 unterrichtet worden. Dabei wurde ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.09.2009 frühzeitig unterrichtet. Stellungneahme erfolgte bis 11.10.2009 .

Waldfeucht, den ....

....
(Bürgermeister)

3. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 15.12.2009 den Entwurfdes Bebauungsplanes sowie die Entwurfsbegründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort- und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 10/2009.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründungen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2009 bis zum 29.01.2010 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 21.12.2009 informiert. Stellungnahme erfolgte bis 29.01.2010.

Waldfeucht, den ....

....
(Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am .... den Bebauungsplan sowie die Begründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Waldfeucht, den ....

....
(Bürgermeister)

5. Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan incl. der Begründung mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraftgetreten.

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand des Plangebietes übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geodätisch eindeutig ist.

Waldfeucht, den ....

....
(öffentlich bestellter Vermessungs-ing.)

Zeichenerklärung

Bestand
- Vorhandene Bebauung
- Nebenbaukörper und Überdachungen
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Bauweise
- Baulinie

Flächen für Gemeinbedarf
- Flächen für Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Einfahrtbereich

Grünflächen / Bepflanzungen
- Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Wasserflächen
- Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
- Landschaftsschutzgebiet
- Erhaltung von Hecken
- Anpflanzung von Hecken
- Überlagerung der Landschaftsschutzgebietsgrenze mit der Zone für Erhaltung/Anpflanzung von Hecken
- Baum zu erhalten
- 1 Flächenkennzeichnung siehe textliche Festsetzungen

Regelungen für den Denkmalschutz
- Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vermaßung von Nutzungs-/Bereichsabgrenzungen ohne vorhanden Parzellenverlauf
- Position von Nutzungs-/Bereichsabgrenzungen ohne vorhanden Parzellenverlauf ist gleich Gebäudekante
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze u. Gemeinschaftsanlagen
- St Zweckbestimmung: Stellplätze
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- Bodendenkmal (HS 77 - mittelalterliche Stadtbefestigung)
- Bodendenkmal
- Bodendenkmal und Auebereich / humoses Bodenmaterial (Begrenzungen nicht Parzellenscharf)
- Biotop
- Standbild, Wegekreuz etc.

Gemeinde WALDFEUCHT

Bebauungsplan Nr. 52

Historische Stadtbefestigung Waldfeucht (Wall)

Gemarkung Waldfeucht Flur 1, 2, 3 und 11

Maßstab 1 : 1.000 — 01.03.2010

von Brandt Stadtplaner + Architekten Ludwigsallee 37 52062 Aachen
Telefon +49 / 241 / 60 22 33 Telefax +49 / 241 / 60 22 53
E-mail info@vonBrandt.com www.vonBrandt.com