



Fachbereich 4

Planen, Bauen, Umwelt

stadt
RÖSRATH

Stadt Rösrath
Bebauungsplan Nr. 88
„Gammersbacher Weg“

Begründung

Stand 01/2006

1. Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bebauung zwischen den Flurstücken 2019 und 1683 zu schliessen und gleichzeitig das Grundstück mit einer weiteren Hausgruppe so auszunutzen, dass hier kostengünstige Einfamilienhäuser (als Doppelhäuser) für Familien mit Kindern entstehen können.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca 0,30 ha. Das Plangebiet umfasst den Bereich der Flurstücke 2422 + 497/ 2 und eine Teilfläche des Gammersbacher Weges (aus Flurst. 532/6)

Die Topografie des Plangebietes ist , entsprechend der Nachbar - gelände , durch eine leichte Hanglage geprägt.

3. Vorhandene Flächennutzung

Die Flächen werden zur Zeit als unbewirtschaftete Wiese genutzt. In Teilflächen des Plangebietes wurden in den Grenzbereichen zum Flurstück 2019 und 1683 bereits für die Grundstücke Flurst. 2045 - 2014 - 2013 und 1812 verbunden mit den Flurstücken 1804 - 1805 - 1806 - 1807 - 1808 - 1809 - 1810 + 1811 Entsorgungsleitungen (Regen - + Schmutzwasser) zum Gammersbacher Weg gelegt und über Baulasten entsprechend abgesichert.

4. Äussere Erschliessung

Der Gammersbacher Weg ist über die Sülztaalstraße angeschlossen und mit allen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen versehen.

5. Innere Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über eine 4 m breite private Zuwegung.

6. Ruhender Verkehr

Die Erschliessung der Hauptparkzone für den PKW - Bereich der Bebauung erfolgt direkt vom Gammersbacher Weg in Car - Ports / Stellplätze.

7. Bebauungskonzept

Die Bebauung ist als Doppelhausbebauung unter Berücksichtigung einer ökologischen und energiesparenden Bauweise vorgesehen. Gleichzeitig muss in Bezug auf die geografischen Lage (Hohe Lärmemissionen durch Siegtalstrasse - Autobahn und Flugverkehr) die Anforderungen an den Schallschutz in Verbindung mit den Vorgaben der EnEV volle Berücksichtigung finden.

Leitideen

- Die 8 Häuser können als Gruppe ein Beispiel für eine hochwertige ökologische Bebauung bilden. In Verbindung mit den Grundlagen der EnEV - u.a. bauen mit alternativen Energieversorgern , wie Wärmepumpe und kontrollierter Verwendung von Wohnungslüftung und damit verbundener Wärmerückgewinnung und luftdichter Bauweise , kann sowohl für den Energieverbrauch als auch den notwendigen Schallschutz Maßstäbe gesetzt werden.

8. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise + Höhenfestsetzung

Für das allgemeine Wohngebiet wird die Obergrenze der höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,4 durch die Festlegung der Baugrenzen nicht erreicht.

Die Häuser sind für max. II geschossige Bauweise ausgewiesen. Jedoch durch die Festsetzung der Firsthöhe wird die Gesamthöhe der Baukörper in soweit reduziert, als dass ein zusätzliches Dachgeschoss - ausbau nicht durchgeführt werden kann.

Das Dachgeschoss ist = II. Vollgeschoss.

Eine übermäßige Nutzung der Baugrundstücke wird dadurch vermieden. Der durch den Gebäuderücksprung entstehende Freibereich darf ausschliesslich mit einem Wintergarten überbaut werden.

9. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen.

Der auf der südlichen Grundstückslinie vorhandene Baum (Linde) bleibt erhalten . Zusätzliche Anpflanzungen von Bäumen erfolgt entsprechend den Festsetzungen von Markenbaumschulware, 3 x verschult , mit Drahtballierung, Stammumpfang in einem Meter Höhe 18-20 cm mit Bezug auf die in der Anlage beigefügten Liste der standorttypischen einheimischen Laubhölzer.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Zur besseren Integration der Bebauung in das vorhandene Landschaftsbild , sind in Anlehnung an die Gestaltung orts - und regionaltypischer Bebauung folgende bauordnungsrechtlichen Vorschriften gem. § 86 LBauO getroffen.

Festsetzung zur Dachgestaltung

Geneigte Dachflächen (kein Flachdach) mit Eindeckung in Farbe der Nachbarbebauung. Zulässig sind Solarkollektoren für die Energie - gewinnung.

Festsetzung zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
Hausgärten sollen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen begrünt werden und damit einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich leisten. Eine Liste der aus landschaftpflegerischer Sicht empfehlenswerten Bäume und Sträucher ist als Hinweis beigefügt.

11. Ver - und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das Ver - und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die mit einem Geh -, Fahr - und Leitungsrecht belasteten Seitenstreifen (für die Entsorgungsleitungen der oberen Grundstücke) zu den Grundstücken Flurst. 2019 und Flurst. 1683 sind auf einer Breite von 3,00 m (ausgehend von den Grundstücksgrenzen) von Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen, die eine Gefährdung der Kanalleitungen verursachen können , sind ebenfalls zu unterlassen.

12. Eingriffe in Natur und Landschaft

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1(5) Nr. / i.V. mit § 1a BauGB die Belange des " Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien , des Naturschutzes und der Landschaftspflege , insbesondere des Naturhaushaltes , des Wassers , der Luft und des Bodens einschliesslich seiner Rohstoffvorkommen , sowie des Klima." Diese Belange sind gem. § 1 (6) BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen , die in § 1 (5) Nr. 1-9 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nach der Rechtsprechung sind in die Abwägung alle Belange einzustellen, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen. Die Abwägung ist entsprechend der objektiven Gewichtung der einzelnen Belange vorzunehmen. Erfolgt jedoch keine gerechte Abwägung, ist der Bebauungsplan von vorneherein mit einem Abwägungsmangel behaftet.

In Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1a (2) Nr. 2 BauGB) entsprechend der Eingriffs - regulierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz(§ 8 BNatSchG). So ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen , ob durch die Ziele Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Ist dies der Fall , bedarf es einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anzuschliessen hat.

Die Inhalte dieses Bebauungsplanes stellen für die Bereiche markanter Altbaumbestände kein Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gleichwohl werden für die innere Erschliessung und die Bebauung vorhandene Grünflächen versiegelt . Entsprechende Ausgleichsmassnahmen wurden über eine Landschaftspflegerische Kurzaussage ermittelt.

Ausgleich des Eingriffs

Ein Teil der Ausgleichsmassnahmen wird , entsprechend den Vorgaben aus der Landschaftspflegerischen Kurzaussage , auf dem Plangebiet durchgeführt.

Für die externen Ersatzmassnahmen wird das Grundstück Gemarkung Menzlingen Flur 1 Flurst. 1968 + 1969 zur Verfügung gestellt. (Anlage Planausschnitt mit Festlegung der Ausgleichsflächen)

Empfehlung :

- vor dem Plangebiet ist eine Grünzone vom Gammersbacher Weg zur Sülztastraße , welche nicht zum Plangebiet gehört jedoch in Bezug auf das Plangebiet ökologische Auswirkung hat.

In der Landschaftspflegerischen Kurzaussage wird darauf hingewiesen , dass eine Bepflanzung im Bereich der Böschung neben dem biologischen Wert sowohl eine landschafts - gliedernden Komponente als auch einen Sichtschutz erreicht. Ausserdem wird der Strukturreichtum im Plangebiet erhöht.

Sollte das Landesstrassenbaumt und die Landesplegebehörde dort einer Bepflanzung zustimmen ist diese Alternative zu empfehlen.