

BEGRÜNDUNG

1. Bindungen und Ziele

Folgende Bindungen aus der bestehenden Situation bzw. Ziele sind bei der Planung zu berücksichtigen:

- a) Der Flächennutzungsplan stellt für das ganze Gebiet, einschließlich der bestehenden Baugebiete am Rand, Wohnbaufläche (W) dar. Eine Entwicklung gem. § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz (BBauG) ist also gegeben.
- b) Entlang der freien Strecke der B 266 - die Grenze der Ortsdurchfahrt liegt ca. 20 m ortsauwärts zur Brabantstraße - ist grundsätzlich die 20 m Anbauverbotszone zu berücksichtigen.
- c) Es ist keine neue Anbindung an die B 266 vorgesehen; die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die bestehende und in einer ausreichenden Breite ausgebaute Brabantstraße.
- d) Zur B 266 hin sind aufgrund der Verkehrsbelastung bei dem geplanten Wohngebiet Gesichtspunkte des Lärmschutzes zu berücksichtigen, und zwar in Form eines zu bepflanzenden Lärmschutzwalles in einer max. Breite von 10 m und einer Höhe von 1,50 m bis 2,00 m.
- e) Das neue Wohngebiet soll für Fußgänger einen Anschluß zum Maueler Pfad auf der Südseite der Urft erhalten.
- f) Entlang der Urft soll eine Grünzone mit einem Pflanzgebot ab Böschungsoberkante um ca. 5,00 m nach Süden freigehalten werden.
- g) Doppellerschließungen sind zu vermeiden und auch nicht vorgesehen.
- h) Bei dem Wohngebiet soll es sich um ein locker bebautes Einfamilienhausgebiet handeln (Einzel- und Doppelhäuser; Reines Wohngebiet). Im westlichen und östlichen Plangebiet (hinter der Siedlung Brabantstraße und am Ende der Maisbergstraße) gilt die Festlegung für Einzel- und Doppelhäuser nicht. Hier sollen im Interesse einer flächen- und kostensparenden Bebauung z. B. auch Gruppen- oder Reihenhäuser im Rahmen der offenen Bauweise zulässig sein.

2. Planinhalt

Der Planänderung liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- a) Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Brabantstraße; die Maisbergstraße wird an ihrem heutigen Ende mit einem Wendehammer abgebunden. Zwischen beiden Straßen besteht nur eine Fußgängerverbindung, die allerdings für besondere Fälle überfahrbar sein soll.
- b) Für den vorhandenen Weg (Teil der Gesamtparzelle 182) zur Erschließung des Flurstücks 104 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Parzellen 130, 131, 132, 133 und 104 sowie der Versorgungsträger (Strom, Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Gas, Telefon) festgesetzt.
- c) Entlang der B 266 wird ein Lärmschutzwall vorgesehen.
- d) Die Fußgängeranbindung an den Maueler Pfad wird so nah wie möglich zum Ortskern Gemünd gelegt.
- e) Das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 106 (Hs. Nr. 27) wird mit der Trafostation an die neuen Wohnwege angeschlossen werden. Die unmittelbare Zuwegung zur B 266 wird abgebunden.
- f) Es wurde versucht, durch eine geschwungene Wegführung, schmale Wohnwege, unregelmäßige Grundstückszuschnitte und Bebauungsrichtungen (immer jedoch mit guter Ausrichtung nach S bzw. S-O/S-W) ein Wohngebiet mit ausgeprägtem, landschaftsbezogenem, parkähnlichem Charakter zu entwickeln. Dies dürfte die von den Bewohnern überwiegend gewünschte Umgebung sein. Hierfür kommt dem Straßenbild eine entscheidende Bedeutung zu. Es ist eine begrünte öffentliche Wegparzelle (z. B. Schotterrasen, Büsche, Bäume) denkbar, in der der befestigte Weg leicht geschwungen (verkehrsberuhigt) verläuft und die Funktion als Aufenthaltszone für die Anlieger (statt Fläche für KFZ-Verkehr) signalisieren soll. Einzelheiten sind dem beigefügten Ausbauentwurf zu entnehmen.
- g) In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 46 wurden in den bereits bebauten Bereichen Brabantstraße, Kölner Straße und Maisbergstraße die GRZ - und GFZ - Höchstwerte (§ 17 BauNVO 1977) beibehalten.
In dem noch zu erschließenden Gebiet wird die GRZ mit 0,3 und im Verhältnis hierzu die GFZ mit 0,4 festgesetzt. Hier gilt ausschließlich eine eingeschossige Bebauung mit der Möglichkeit des Ausbaues des Dachgeschosses im Rahmen der Bestimmungen der Bauordnung NW sowie einer Dachneigung zwischen 28 ° und 48 ° und eines nicht zulässigen Drempels. Ausgangspunkt hierfür war, eine aufgelockerte Bebauung mit höchstens 2 Wohnungen je Gebäude zu erreichen.

- h) Die Firste sind jeweils parallel zur Straße angeordnet und innerhalb der einzelnen Blöcke der überbaubaren Grundstücksflächen besonders gekennzeichnet.
- i) Das Überschwemmungsgebiet wurde nach Angaben des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Aachen nachrichtlich übernommen. Der für die Unterhaltung des Wasserlaufs der Urft vorhandene Weg liegt innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Die Regulierung der Urft innerhalb des Bebauungsplanes wurde bereits vor Jahren abgeschlossen.
- j) Als textliche Festsetzungen wurden örtliche Bauvorschriften aufgenommen, die eine bestimmte Gestaltung bewirken sollen. Andere Möglichkeiten wurden hiergegen abgewogen.

3. Maßnahmen

Die noch zu erschließende Parzelle 182, Flur 24, Gemarkung Gemünd, 38.313 qm, wurde von der Stadt Schleiden nach vorheriger Zustimmung durch den Regierungspräsidenten Köln vom 16.8.1984 , Az.: 31.56.31(ZU 84) , käuflich erworben. Dieses Grundstück wird in 52 Baugrundstücke aufgeteilt und erschlossen. Parallel hierzu ist der Verkauf der Baugrundstücke vorgesehen und werden die Versorgungsleitungen anderer Versorgungsträger mit verlegt.

Der Lärmschutzwall (einschl. Bepflanzung) wird mit der Herstellung der Erschließungsanlagen durch die Stadt angelegt und bepflanzt. Die Pflege und Unterhaltung wird den künftigen Grundstückseigentümern mittels eines privatrechtlichen Vertrages aufgegeben.

Das Pflanzgebot innerhalb der privaten Grünflächen entlang der Urft ist von den künftigen Grundstückseigentümern vorzunehmen.

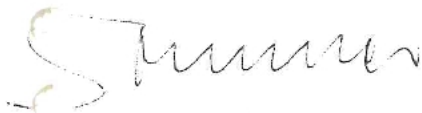
4. Kosten und Finanzierung

Die der Stadt Schleiden entstandenen bzw. voraussichtlich noch entstehenden Kosten gliedern sich wie folgt:

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Parzellierung der Parzelle 182 und eine Teilfläche der Parzelle 148, Flur 24, Gemarkung Gemünd, erfolgt im Rahmen einer Fortführungsvermessung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. Bei den übrigen Grundstücken sind die bodenordnenden Maßnahmen abgeschlossen.

Schleiden, den 24. Okt. 1985



(Sommer)
Bürgermeister



(Hergarten)
Stadtverordneter



(Knips)
Schriftführer

Gesehen:

Köln, den 17. 3. 86.

Der Regierungspräsident

im Auftrage

