
1. Planungsanlaß

Es ist beabsichtigt, die im Planbereich liegenden Grundstücke neu zu ordnen und einer Bebauung zuzuführen. Da auch rückwärtige Grundstücke bebaut werden sollen, ist die notwendige Erschließung der Grundstücke planungsrechtlich sicherzustellen. In diesem Zusammenhang soll auch die Erschließung des Grundstückes Kölner Str. 172 planungsrechtlich abgesichert werden. Es ist beabsichtigt, dieses Grundstück an die Straße "Im Raukamp" anzubinden. Gleichzeitig soll die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" konkretisiert werden.

Für beide Planungsziele ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Rat der Stadt hat deshalb in seiner Sitzung am 20.12.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 "Rebbelroth - Im Raukamp" beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 144 hat in der Zeit vom 24.03.1990 bis 10.04.1990 durch Aushang des Bebauungsplanentwurfes und des Begründungsentwurfes im Rahmen der vorgezogenen Bürger- und Behördenbeteiligung ausgegangen. Der Behörden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.1990 zur Stellungnahme aufgefordert.

Auf dieser Grundlage hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 21.08.1990 den Offenlagebeschuß gefaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 "Rebbelroth - Im Raukamp" hat in der Zeit vom 11.09. bis 11.10.1990 (einschließlich) öffentlich ausgelegen. Den Nachbargemeinden und den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.08.1990 Kenntnis von der Offenlage geben.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Rat in seiner Sitzung am 19.12.1990 beschlossen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Beschlußfassung zu den vorgetragenen Anregungen und Bedenken.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an dem nach Süden abfallenden Nordhang des Aggertales zwischen den Ortsteilen Gummersbach-Rebbelroth und Gummersbach-Derschlag.

Im Süden wird es durch die B 55/B 256 "Kölner Straße" und im Norden durch den Verlauf der Straße "Am Raukamp" begrenzt.

3. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut. Im östlichen Bereich des Plangebietes steht ein zweigeschossiges Wohnhaus.

4. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 144 "Rebbelroth - Im Raukamp" ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung ist überlagert von der Darstellung "Parkanlage". Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zwischen Wohnbaufläche und B 55/256 stellt der Flächennutzungsplan ebenfalls eine Grünfläche dar, die Teil eines Grünzuges ist, der den Verlauf des ehemaligen Prallufers der Agger folgt und die Gewerbliche Baufläche des Talbodens von den Wohnbauflächen am Hang des Hohenstein trennt.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" setzen für den Planbereich "Reines Wohngebiet", Parkplatz und Außengebiet" fest.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die planungsmäßige Absicherung von Baugrundstücken sowie die planungsrechtliche Festsetzung einer Fläche für Gehrechte, Fahrrechte und Leitungsrechte. Über diese Fläche soll der südlich gelegene Grundstücksbereich erschlossen werden.

Die Darstellung "Parkanlage" des Flächennutzungsplanes soll durch Festsetzung von privaten Grünflächen und Pflanzen- und Erhaltungsbindungen umgesetzt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 144 "Rebbelroth - Im Raukamp" treten an die Stelle der bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1 und 1 a.

6. Bebauungsplaninhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" entsprechend dem westlich angrenzenden Baugebiet festgesetzt.

Die festgesetzten Baugebiete sind durch Verkehrsimmissionen der B 55 (Kölner Straße) vorbelastet. Diese Vorbelastung ist in den Bebauungsplan übernommen worden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche wird auf das gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO angegebene zulässige Höchstmaß begrenzt. Hierdurch wird eine 100 %ige Bebauung der Grundstücke aus Gründen der Ökologie verhindert. Diese freigehaltenen Grundstücksflächen entsprechen der Baustruktur der angrenzenden Bereiche.

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen, mit einem Wert unterhalb der Höchstgrenzen des § 19 BauNVO, dienen ebenfalls dem Ziel der Erhaltung der angrenzenden kleinteiligen Baustruktur.

6.3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise als Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,00 m berücksichtigt die vorhandene Baustruktur. Es ist städtebaulich beabsichtigt, die lockere Baustruktur mit großen Gartenflächen im südlichen Bereich der Straße "Im Raukamp" innerhalb des Plangebietes fortzusetzen.

6.4 Nebenanlagen

Der Ausschluß von Carports, Garagen und Kraftfahrzeugstellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich dient dem Schutz der Wohnruhe. KFZ-Emissionen in den rückwärtigen Bereichen sollen ausgeschlossen werden.

6.5 Erhaltungsbindungen und Pflanzbindungen über Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, private Grünflächen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt stellt für den Planbereich auch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dar. Diese Darstellung überlagert die Wohnbauflächendarstellung. Um dieses Ziel zu erreichen, sind in dem Bebauungsplan detaillierte Pflanz- und Erhaltungsbindungen sowie größere private Grünflächen festgesetzt.

6.6 Verkehr

Es ist planerisches Ziel, die Baugrundstücke an die Straße "Im Raukamp" anzubinden. Hierzu wird eine, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Eine weitere Erschließung von der B 55/B 256 aus ist aus verkehrlichen Gründen nicht vorteilhaft.

6.7 Entsorgung/Versorgung

Zur abwassermäßigen Entsorgung wird eine mit einem Leitungsrecht zu belastene Fläche innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser, Telefon erfolgt in Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

6.8 Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW (Gestaltungsfestsetzungen)

Für das Plangebiet werden Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um über einige, jedoch wichtige Merkmale, eine Einfügung der Wohngebäude in das Ortsbild zu erreichen. Ziel aller Gestaltungsfestsetzungen ist es, eine zurückhaltende Architektur gegenüber den bestehenden kleinteiligen Gebäudestrukturen in der Nachbarschaft zu erreichen. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen überwiegend den sonstigen im Stadtgebiet getroffenen Gestaltungsfestsetzungen.

Werbeanlagen sind in ihrer Art, Größe und Anordnung durch Festsetzungen eingeschränkt, damit andere wichtige Gestaltungsmerkmale der Gebäude selbst, sowie des öffentlichen Raumes nicht negativ beeinträchtigt werden.

7. Bodenordnung, Kosten, Finanzierung

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Weitergehende Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Von seiten der Stadt Gummersbach sind keine Baumaßnahmen beabsichtigt.

8. Anderungen nach der Offenlage

Auf Beschluß des Planungsausschusses vom 06.11.1990 ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 gemäß § 3 (3) Satz 2 i. V. m. § 13 (1) Satz 2 BauGB durchgeführt worden.

Als nachrichtliche Übernahme ist in den Bebauungsplan Nr. 144 aufgenommen worden, daß für die Grundstücke Gemarkung Gummersbach, Flur 30, Nr. 402/1 eine Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 39 Landesforstgesetz NW erforderlich ist.

Es sind von den durch die Änderung Betroffenen keine Anregungen und Bedenken vorgetragen worden.

Gummersbach, den 10.12.1990

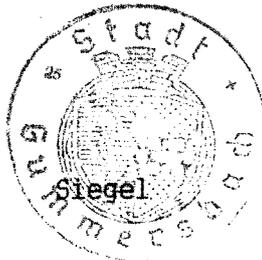


Ossenbrink
(Planungsamt)

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 19.12.1990 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 144 "Rebbelroth - Im Raukamp" beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter