

Begründung

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
(Baugesetzbuch)**

zum

Bebauungsplan

Nr. 202

„Lieberhausen - Im Heuhof“

der Stadt Gummersbach

Stand: März 2001

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Aufstellungsbeschluß / Planungsanlaß.....	1
1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	1
2. Beschreibung des Plangebietes.....	2
3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben.....	2
3.1 Gebietsentwicklungsplan.....	2
3.2 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet.....	2
3.3 Flächennutzungsplan.....	2
3.4 Sonstige naturschutzrechtliche Bindungen.....	2
4. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes.....	3
4.1 Allgemeine Ziele.....	3
4.2 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele.....	4
4.2.1 Reines Wohngebiet.....	4
4.2.2 Belange des Naturschutzes und der Landespflege.....	5
5. Planung.....	6
5.1 Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.2 Waldabstand.....	6
5.3 Inhalte des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages.....	6
5.4 Erschließung Straßenbau.....	7
5.4.1 Vorhandene / geplante Verkehrsflächen.....	7
5.4.2 Anbindung an übergeordnete Verkehrsflächen.....	7
5.5 Erschließung Schmutzwasser / Löschwasser.....	8
5.6 Hydrogeologische Untersuchung / Erschließung Regenwasser.....	8
5.7 Sonstige Erschließung.....	8
6. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes.....	8
7. Kosten.....	9
8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.....	9
9. Abwägungsmaterial.....	9
Anlage:	
- Geländeschnitte	
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	

0. Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass

Der Bau- / Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 08.05.2000 den Aufstellungsbeschluss und den Entwurf zum Bebauungsplanes Nr. 202 "Lieberhausen - Im Heuhof" gefasst.

Die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand vom 14.06.2000 bis 28.06.2000 einschließlich statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 14.06.2000 bis 19.07.2000.

Über das Ergebnis der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 13.11.2000 beraten und die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 202 „Lieberhausen – Im Heuhof“ hat in der Zeit vom 29.11.2000 bis 29.12.2000 einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.11.2000 von der Offenlage unterrichtet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 01.03.2001 mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung befasst und dem Rat der Stadt empfohlen den Satzungsbeschluss zu fassen.

Der vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das neue Baugebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Im Ortsteil Lieberhausen, in Verlängerung der Straße „Im Heuhof“ ist die Ausweisung von 7 neuen Baugrundstücken in Größenordnungen von ca. 725 m² bis 1200 m² geplant. Zusätzlich ist ein Grundstück von ca. 460 m² eingeplant, dass als Ergänzung des angrenzenden Grundstücks außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes dienen soll. Der Planungsträger übernimmt sämtliche Kosten, die zur Durchführung des Bebauungsplanes und der Erschließung anfallen.

Das Planungsbüro Hellmann+Kunze wurde im Januar 2000 beauftragt den Bebauungsplan mit Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zu erarbeiten. Das Ing.-Büro Donner + Marenbach, Wiehl ist mit der Erschließungsplanung beauftragt. Für das Plangebiet wurde ebenfalls ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden im Bebauungsplan umgesetzt.

1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Gummersbach-Lieberhausen, nordwestlich der Straße "Im Heuhof". Die genaue Lage des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Beschreibung des Plangebietes

Im Norden wird das Plangebiet durch Wohnbebauung entlang der Straße "Immertweg", im Osten durch landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch wohnbauliche Nutzung umgeben. Das geplante Baugebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die westlich gelegenen Flächen, unterhalb der Waldflächen, sind z.T. mit jungen Weihnachtsbäumen bepflanzt und werden tlw. auch als Weide genutzt. Das morphologische Erscheinungsbild der Landschaft wird durch die nord-süd-exponierte Hanglage mit einem Höhenunterschied von max. 20 m geprägt.

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben

Die Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft als Folge der Ausweisung von Wohnbaufläche zu erwarten sind, befinden sich mit Ausnahme der Verkehrsfläche „Im Heuhof“ in Privateigentum.

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Region Köln (Entwurf, Stand: 1996) ist das Gebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" angrenzend an Waldbereiche mit Überlagerung der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

3.2 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet

Im Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide - Lieberhausen“ des Oberbergischen Kreises sind die geplanten Bauflächen unter dem Entwicklungsziel für die Landschaft „Erhaltung bis zur baulichen Nutzung“ dargestellt. Der westliche Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist hier als „Flächen für Landschaftsschutz“ dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan überwiegend als "Wohnbaufläche". Der westliche Planrand ist als „Fläche für die Wald“ dargestellt.

3.4 Sonstige naturschutzrechtliche Bindungen

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlich vorläufig gesicherte oder geschützte Flächen oder Objekte. Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung vom Vorhabensort keine besonders schutzwürdigen Biotope aus.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und die örtliche Biotoptypenkartierung ergaben keine Hinweise auf geschützte Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen. Nachweise über prioritäre Biotope und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen nicht vor.

4. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist, das Plangebiet entsprechend der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan zu überplanen.

Die geplante Bebauung und die hiermit verbundenen Veränderungen der Oberflächen-gestalt und Nutzung der betroffenen Grundflächen stellen nach § 8 in Verbindung mit § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Mit der Änderung der Nutzungsart bzw. Versiegelung von Bodenflächen durch die Errichtung von Wohngebäuden, baulichen Nebenanlagen auf den Baugrundstücken, Straßen und Wegen, Zufahrten, Stellplätze etc. wird die Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundflächen verändert. Hierdurch kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und/oder auch nachhaltig beeinträchtigt werden. Da auf Grund des Bebauungsplanes Nr. 202 offensichtlich Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Anwendung der §§ 8 Abs. 2-9, 8 a Abs. 1-3 BNatSchG in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung abschließend zu entscheiden.

In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind gemäß § 1 a Abs. 1 und 2, Nrn. 1, 2 und 4 BauGB

- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß),
- die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG, Vermeidungsgebot und Ausgleichspflicht),
- die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen.....,
- die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete (EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979 i.d.F. von 1985, Abl. EG Nr. L 302) im Sinne des BNatSchG,
- die Vorschriften der §§ 19 a bis 19 f BNatSchG i.d.F. vom 09.05.1998 über die Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, 92/43/EWG vom 21.05.1992, Abl. EG Nr. L 206 v. 22.07.1992)

zu berücksichtigen.

4.2 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele

4.2.1 Reines Wohngebiet

Für das „Reine Wohngebiet“ wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Reines Wohngebiet:

offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,8, Satteldach, Krüppelwalmdach, Dachneigung 35-45°, maximale Fassadenhöhe (siehe textliche Festsetzungen und Nutzungsschablone auf der Planzeichnung).

Um dem ortstypischen Charakter von Lieberhausen zu entsprechen wurden als Nutzungsarten gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur Wohngebäude zugelassen. Die in der BauNVO unter § 3 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Gewerbebetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen ergeben sich im Plangebiet insgesamt 8 neue Bauflächen in Ausmaßen von maximal 15 x 18 m. Das südöstlich gelegene Baufenster hat eine Breite von 7,50 m und dient der Erweiterungsmöglichkeit der angrenzenden bestehenden Bebauung (hier kann kein eigenständiges Gebäude entstehen).

Damit die Anpassung an die Geschossflächen der benachbarten Bebauung erfolgt, wurde festgesetzt, dass bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in „nicht Vollgeschossen“ einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Würde diese Festsetzung nicht getroffen, wäre die Geschossfläche nur für die Vollgeschosse zu ermittelt. In vorliegendem Planungsfall wurde aber keine Geschossigkeit festgesetzt, sondern zur Beschreibung der Kubatur der Baukörper die Fassadenhöhe, die Dachneigung und die maximale Baukörperlänge durch die überbaubaren Flächen. Durch die Festsetzung zur Geschossfläche soll bei einer maximalen Dachneigung von 45° vermieden werden, dass in „nicht Vollgeschossen“, wie z.B. dem Dach möglicherweise mehrere Ebenen errichtet werden, die zu einer Disharmonie in der städtebaulich beabsichtigten Baukörperausbildung störend wirken, und zwar in Bezug auf die Gesamthöhe der geplanten Gebäude. Dies würde den Dimensionen der benachbarten Bebauung nicht entsprechen.

Das neue Baugebiet soll sich nach Begrenzung (Festsetzung der maximalen Fassadenhöhen berg- und talseits) und Höhenentwicklung harmonisch in die topographische Situation einfügen und ein Teil eines landschaftlich und städtebaulich überzeugenden neuen Siedlungsrandes bilden.

Die Topographie des Geländes ist sehr steil. Als Vorgabe für die Bebauung ist ein städtebaulich harmonisches höhenmäßig gestaffeltes Bild der Baukörper geplant. Dies soll u.a. durch die Festsetzung der maximalen Fassadenhöhe und der einzuhaltenden Dachneigungen im Plangebiet erreicht werden. Hierzu erläuternd sind Geländeschnitte für alle neugeplanten Grundstücke als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Durch die relativ enggefasste Dachneigung von 35 - 45° soll einer Überhöhung und einem starken Wechsel der Dachneigung (unruhige Dachlandschaft) der Baukörper entgegenwirken und der Ausbildung einer städtebaulich möglichst gleichmäßigen Dachlandschaft in der Fernsicht Rechnung getragen werden.

Im Plangebiet ist die für die Neubaugebiete von Gummersbach und insbesondere der umgebenden Bebauung in Lieberhausen ortstypische Bebauung mit freistehenden Häusern vorgesehen.

Damit die benachbarte Struktur der Baukörper eingehalten wird, wurden die überbaubaren Flächen in der offenen Bauweise möglichst gering gehalten (max. 15 x 18 m). Bei der offenen Bauweise, ohne Beschränkung der überbaubaren Flächen, wäre eine Gesamtbaukörperlänge von bis zu 50 m zulässig, was der umgebenden Baustruktur nicht entsprechen würde. Die offene Bauweise und die maximal bzw. minimal zulässige Fassadenhöhe wurde entsprechend des überwiegenden Teils der angrenzenden Bebauung festgesetzt.

Durch gestalterische Festsetzungen wird Sorge getragen, dass es nicht zu einer Disharmonie in der optischen Fernwirksamkeit kommt. Somit werden baugestalterische Festsetzungen (gem. BauO NW) als Unterstützung der städtebaulichen Mittel genutzt, mit denen im Plangebiet ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen werden soll.

Es sind gestalterische Festsetzungen bezüglich Dacheindeckungen, Dachüberstände, Dachausschnitte, Dachgauben, Dachform, Fassadengestaltung und Sonnenkollektoren / Solarphotovoltaik-Anlagen festgeschrieben und angepasst, damit sich die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Mit den relativ offengehaltenen Festsetzungen gem. BauO NW soll einerseits ein gestalterischer Freiraum für die Hochbauarchitektur gegeben werden, andererseits aber auch eine gebietstypische Anpassung, Leitlinie an die benachbarte Bebauung vorgeschrieben werden. Darüber hinaus sollen die grünordnerischen Festsetzungen auf den Privatgrundstücken dazu führen, dass sich nach wenigen Jahren des Aufwuchses von Bäumen und Sträuchern der Eindruck einer in die Landschaft eingebundenen Wohnsiedlung einstellen wird.

Die genauen textlichen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4.2.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die durch die Bauvorhaben ausgelösten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft weisen insgesamt geringes Konfliktpotential (Biotopfunktionsverlust von Wirtschaftsgrünland und Grassäume, Bodenversiegelung/-beeinträchtigung, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes) auf. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den Baugrundstücken Maßnahmen zur Verminderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

5. Planung

5.1 Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 4 formulierten Planungsziele. Die festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 (Reines Wohngebiet) als Höchstmaß entspricht der benachbarten Bebauung. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird hier festgesetzt. Die Überschreitungen der Grundflächenzahl richten sich nach der Baunutzungsverordnung (Überschreitung der GRZ um 50 % für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird). Diese Festsetzungen dienen ebenfalls der Einfügung in die bauliche Eigenart der näheren Umgebung.

5.2 Waldabstand

Nach Vorabstimmung mit dem Forstamt Waldbröl wurde eingeplant, dass die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt sind, dass der Wald-Gebäude-Abstand von 35 m eingehalten wird.

5.3 Inhalte des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ("LFB"), der als Anlage der Begründung vor der Offenlage beigefügt wird, werden hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 a BauGB folgende Prüf- und Arbeitsschritte aufbereitet, um eine sachgerechte Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch den Rat der Stadt Gummersbach nach § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten:

- Erfassung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten unter besonderer Hervorhebung wertvoller Biotope und betroffener Waldflächen (Naturhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt, Landschaftsbild; differenziert nach Funktionen und Nutzungen).
(z.B. in § 6 Abs. 2 Nr. 1 LG NW);
- Prüfung der Möglichkeiten zur Vermeidung und / oder Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft.
(z.B. in § 4 Abs. 4 Satz 1 LG NW);
- Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffs (Prognose und Bewertung der Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Pflanzen- und Tierwelt sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft).
(z.B. in § 6 Abs. 2 Nr. 2 LG NW);
- Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf der Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen.
(z.B. in § 6 Abs. 2 Nr. 3 LG NW);

Verminderungsmaßnahmen

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes infolge Bodenversiegelung und sonstiger Bodenbeeinträchtigungen durch Bodenauf-/abtrag sind Oberflächenbefestigungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen, wie z.B. Zufahrten, Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Maßnahme V 1).

Ausgleichsmaßnahmen

Die ökologische Bewertung der durch den Eingriff betroffenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, auf den Boden und Wasserhaushalt zeigt, dass durch die vorgesehenen Festsetzungen im B-Plan zur Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes keine Kompensation in flächenmäßiger Hinsicht erzielt wird. Hierzu wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden insgesamt durch die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes flächenmäßig zu 100 % kompensiert.

Sicherung der Maßnahmen

Die Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert.

Hierzu wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage zur Begründung) verwiesen.

5.4 Erschließung Straßenbau

5.4.1 Vorhandene / geplante Verkehrsflächen

Das geplante Erschließungsgebiet wird über die auszubauende Straße "Im Heuhof" in einer Breite von 5,00 m erschlossen. Diese neue Stichstraße "Planstraße A" hat eine Länge von ca. 75 m und endet in einem Wendekreis (Radius 8,00 m). Der vorhandene Wirtschaftsweg A ist in einer Breite von 5,00 m festgesetzt.

5.4.2 Anbindung an übergeordnete Verkehrsflächen

Die Anbindung des neuen Baugebietes ist über die Straßen "Im Heuhof", „Gartenweg“ an die Landesstraße L 322 gesichert. Die Straßen "Heuhof" und „Gartenweg“ mit ihrer Einmündung auf die L 322 ist so leistungsfähig ausgebaut, dass sie die zu erwartenden geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus dem Plangebiet aufnehmen kann.

5.5 Erschließung Schmutzwasser / Löschwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird durch einen neuen Schmutzwasserkanal in der "Planstraße A" an den Kanal in der Straße "Im Heuhof" angeschlossen und kann hier schadlos aufgenommen werden. Die neue Wasserleitung ist so ausgelegt, dass die notwendige Löschwassermenge als gesichert anzusehen ist.

5.6 Hydrogeologische Untersuchung / Erschließung Regenwasser

Eine hydrogeologische Untersuchung in der direkter Nähe des Plangebietes hat ergeben, dass die vorliegenden Bodenverhältnisse eine Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser erlauben. Der Kf-Wert liegt mit $4,3 \times 10^{-6}$ m/s am Grenzwert für die Versickerungsfähigkeit. Es ist geplant die Oberflächenwässer auf den Baugrundstücken über geeignete Versickerungsanlagen mit Überlauf zum Regenwasserkanal in den Untergrund zu verbringen. Hierbei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Unterlieger durch die Versickerungsanlagen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

Das Oberflächenwasser der Straße wird voraussichtlich, wegen des großen Steigungsverhältnisses der Trasse, in den neu zu erstellenden Regenwasserkanal eingeleitet. Die genaue Bemessung und Baubeschreibung der Versickerungsanlagen erfolgt im jeweiligen Bauantragsverfahren.

5.7 Sonstige Erschließung

Im Zuge der Kanalplanung in der Ortslage Lieberhausen ist es notwendig einen zusätzlichen Kanal von der Straße „Immertweg“ im Norden des Plangebietes in Richtung der Straße „Im Heuhof“ zu erstellen. In die neue Planstraße wird auch die Wasserleitung neu verlegt.

Hierzu ist im nördlichen und östlichen Planbereich jeweils ein Leitungsrecht in 3 m Breite auf nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen festgesetzt, das im Wendekreisbereich der neuen Planstraße A enden. Die Planstraße A nimmt dann die zukünftigen v.g. Leitung in Richtung der Straße „Im Heuhof“ auf.

6. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Gesamtgröße		8.461 m²
davon	Reines Wohngebiet, Planung:	4.955 m²
	Private Grünfläche, Garten, Planung:	2.534 m²
	Verkehrsflächen, Planstraße A, Planung	581 m²
	Verkehrsflächen, Wirtschaftsweg A, Bestand:	391 m² 972 m²

7. Kosten

Die Stadt / Stadtwerke werden Straße, Kanal und Wasserversorgung herstellen. Die Kosten für den Straßenbau belaufen sich auf ca. 130.000,-- DM, für die Ver- und Entsorgung auf ca. 60.000,-- DM. Mittel stehen im Haushaltsplan der Stadt und der Stadtwerke zur Verfügung. Es werden Straßenbaubeiträge und Kanalanschlussbeiträge erhoben.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da die für die Umsetzung des Bebauungsplanes benötigten öffentlichen Flächen sich im Eigentum des potentiellen Erschließungsträgers befinden, und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes kosten- und lastenfrei an die Stadt Gummersbach übertragen werden.

Die für die Ausgleichsmaßnahmen benötigten Flächen befinden sich ebenfalls im Eigentum des Erschließungsträgers. Durch baulastmäßige Sicherung wird deren Verfügbarkeit langfristig gesichert.

Soweit die o.g. dargestellte Bodenordnung nicht umgesetzt werden kann, bildet der Bebauungsplan Nr. 202 die rechtliche Grundlage für bodenordnerische Maßnahmen auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

9. Abwägungsmaterial

Folgende Einzelgutachten sind der Begründung als Anlage beigefügt:

- Hydrogeologisches Gutachten
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Hellmann+Kunze Planergemeinschaft

 hellmann + kunze
planergemeinschaft

rehwinkel 15
51580 reichshof

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.03.2001 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 202 „Lieberhausen – Im Heuhof“ beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter