

Stadt Bornheim

Bebauungsplan „Br 28“ in der Ortschaft Brenig

Stadt:	Bornheim
Gemarkung:	Brenig, Flur 73
Kreis:	Rhein-Sieg-Kreis
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

- **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
-

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Bornheim
Stand Dezember 2011



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

1. Allgemeines

Für den Ortsteil Bornheim-Brenig (Gemarkung Brenig, Teilbereiche der Flur 73) soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.660 m².

Lage: Ortslage Brenig, am westlichen Ortsrand gelegen

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen

derzeitige Nutzung: Wiesenflächen sowie Wegeparzellen unterschiedlich frequentierter Wirtschaftswege.

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 66, die östlichen Grundstücksflächen der Flurstücke Nr. 67 und 361 sowie die zur Grundstückerschließung erforderlichen Verkehrsflächen (Teilflächen der Flurstücke 63, 68 und 69). An das Plangebiet grenzen Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Planungsziel ist die Arrondierung des Ortes um zwei bis drei weitere Baugrundstücke. Die Festsetzung einer Wohnbaufläche entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde auf der Sitzung des Rates der Stadt Bornheim vom 14.06.2007 gem. §§ 1 (8) u. 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die vorliegende Planung setzt (analog des benachbarten Plangebietes: B-Plan Br 29) „Reines Wohngebiet“ (WR) fest. Auch die weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Bauweise, Grund- und Geschossflächenzahl, Dachneigungen, First- und Traufhöhen etc.) entsprechen den Festsetzungen des angrenzenden Wohngebietes.

Um eine gewisse Limitierung der entstehenden Gebäudekörper, ausreichende Belichtung und ein –möglichst– ansprechendes Erscheinungsbild zu erreichen, werden die Gebäudehöhen begrenzt.

Die Tiefe der Baugrundstücke orientiert sich am Flurstück Nr. 66 und beträgt ca. 29 m. Die Grundstücksgrößen liegen bei ca. 470 bis 530 m². Die Grundstücksaufteilung des WR-Gebietes ist in der Planzeichnung nur als Vorschlag dargestellt.

Um ausreichende Abstände zu der an der Straße „Steinacker“ vorhandenen Bebauung zu gewährleisten, wird das Baufenster mit einem Abstand zur Verkehrsfläche von 5,0 m festgesetzt.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksfläche zu positionieren.

Die zur Erschließung des Wohngebietes erforderlichen Zuwegungen werden als öffentliche Verkehrsfläche (Wendeanlage) oder private Verkehrsflächen festgesetzt.

Da die Eigentümer des Flurstückes Nr. 66 kein Interesse an einer Bebauung ihres Grundstückes gezeigt haben, setzt der Bebauungsplan für dieses Grundstück private Grünfläche fest.

3. Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrsfläche des vorhandenen Wirtschaftsweges verfügt mit einer Gesamtbreite von 5,50 m über eine ausreichende Breite.

Die konkreten Ausbauparameter des privaten Erschließungsweges bleiben der tiefbautechnischen Detailplanung vorbehalten. Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt den privaten Eigentümern auf ihren eigenen Bauparzellen.

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Kanalisation, ..) ist durch Anschluss an die bereits vorhandenen Anlagen in der Straße „Steinacker“ bzw. neu zu verlegende, ergänzende Leitungsstränge grundsätzlich gewährleistet.

Für die Müllentsorgung besteht eine Wendemöglichkeit im Kreuzungsbereich der vorhandenen Wirtschaftswege. Dort (Teilfläche des Flurstückes Nr. 63) wird ferner eine Fläche für die Aufstellung von Müllbehältnissen am Abholtag (Fläche für die Ver- und Entsorgung) festgesetzt. Ein Fahrversuch des zuständigen Entsorgungsunternehmens (RSAG) ergab, dass die im Kreuzungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen für die Müllfahrzeuge ausreichend sind, um eine geregelte Müllbeseitigung zu gewährleisten.

Das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen der neuen Baugrundstücke wird dem Mischwasserkanal zugeführt. Eine abgestimmte Kanalnetzplanung, die für den Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation erforderlich ist, liegt vor.

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage geleitet.

4. Bodenordnung, Kosten

Die zur Herstellung der privaten Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen werden vom Investor (Eigentümer des Flurstückes Nr. 67) erworben. Gleiches gilt für die in den Bebauungsplan einbezogenen Teilflächen des bisherigen Wirtschaftsweges (Flurstück 361). Da die Erschließung der angrenzenden Grundstücke anderweitig gesichert ist, kann diese Teilfläche seitens der Stadt veräußert werden. Die Erreichbarkeit des Flurstückes Nr. 374 wird durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes gesichert. Eine weitergehende Boden-(neu)ordnung ist nicht erforderlich.

Die Planungskosten werden vom Investor getragen. Erforderliche Detailregelungen zwischen dem Investor und der Stadt Bornheim sollen in einem Erschließungsvertrag abgesichert werden.

5. Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt

Das Plangebiet wird als Intensivgrünland genutzt und ist durch die Ortsrandlage und die freie Landschaft mit Blick auf die Rheinebene geprägt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Strukturen, die eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild aufweisen.

Durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die sich möglicherweise bei der Errichtung von Baukörpern in Ortsrandlage ergeben könnten, weitestgehend vermieden.

FFH- und europäische Vogelschutzgebiete, Geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz / § 62 LG oder Naturschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsplan Nr. 2 der Stadt Bornheim im Landschaftsschutzgebiet 2.2. Nach Aussage der Unteren Landschaftsbehörde bestehen aber keine grundsätzlichen Bedenken für eine Bebauung des Plangebietes. Mit In Kraft treten des Bebauungsplanes wird demgemäß die Grenze des Landschaftsschutzgebietes an den Bebauungsplan angepasst.

Die durch das Planvorhaben entstehenden Eingriffe werden in einem Umweltbericht –der Teil der Begründung wird– kompensiert.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sollen auf den neu entstehenden Baugrundstücken standortgerechte heimische Hecken sowie Laub- oder Obstbäume angepflanzt werden. Die verbleibenden Defizite sollen durch die Anlage einer Obstwiese im westlichen Teil des Flurstückes Nr. 67 ausgeglichen werden, die gleichzeitig eine Anreicherung des Landschaftsbildes darstellt.

Nach Umsetzung der Maßnahmen werden keine verbleibenden gravierenden oder nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bornheim



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

D:\Projekte\24.223\Begr. Br28 15.12.2011.doc