PETER REINHARDT– DIPL.-ING. ARCHITEKT BÜRO FÜR BAUPLANUNG - BAUBERATUNG - BAULEITUNG
MITGLIED DER AKNW F 10107 BDB OBERE BACHSTR. 5 42929 WERMELSKIRCHEN
TEL.: 02196– 6610 + 95707 FAX: 02196- 1258

Bebauungsplan Nr. 72 „Eipringhausen“ als vorhabenbezogener B-Plan (VEP)

Errichtung von 7 Doppelhäusern
(14 Wohneinheiten mit Garagen und PKW-Stellplätzen)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Eipringhausen“

Zum Satzungsbeschluss
In der Fassung vom 10.05.04

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Ziele der Raumordnung / Flächennutzungsplan

4. Planinhalte

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

4.4. Erschließung / Infrastruktur

Äußere Erschließung
Innere Erschließung
Ver- und Entsorgung
Öffentlicher Nahverkehr
Ruhender Verkehr
Fußgänger- und Radfahrverkehr

4.5. Frei- und Grünflächen
Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

4.6. Landschaftsschutzverordnung

4.7. Gewässer
Begrenzung der Bodenversiegelung
Versickerung von Regenwasser
Quellbereich

4.8. Altlasten

4.9. Immissionsschutz
Ausschluss von bestimmten Nutzungen
Lärmschutzeinrichtungen

4.10. Orts- und Landschaftspflege sowie Kulturgüterschutz

5. Auswirkung der Planung

6. Bodenordnende Maßnahmen

7. Kosten / Flächenbilanz

8. Baustraße

9. Anlagen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Eipringhausen liegt südöstlich von Wermelskirchen zwischen Eifgen und Habenichts an der L 409. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der bestehenden Ortslage. Nördlich erstrecken sich land- und forstwirtschaftliche Wiesen und Weiden bis in das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Einfügung und Entwicklung einer Wohnbebauung. Sie wird sich einerseits in eine geordnete städtebauliche Entwicklung einfügen und anderseits dem Bedürfnis der Einwohner von Wermelskirchen zur Realisierung von weiterem Wohnungseigentum Rechnung tragen. Durch die prägenden und erst kürzlich erfolgten Projekte in der näheren Umgebung (Erschließung Runkel, Erschließung Körschgen und Reiterhof Jäger) ist das geplante Vorhaben im weitesten Sinne eine der Umgebung und Zeit (Bedarf an Wohnfläche) angepasste Baumaßnahme.

3. Ziele der Raumordnung / Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) stellt die gesamte Ortslage Eipringhausen als „ gemischte Baufläche / M “ dar. Die nächste Planungsebene des Bebauungsplanes definiert diese Flächenausweisung als Mischbaufläche „ Dorfgebiet/ MD “. Bereits bestehende Bebauungspläne, an die man an knüpfen könnte, gibt es im Bereich der Ortlage Eipringhausen nicht. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan angestrebte Wohnnutzung lässt sich ohne weiteres in einem Dorfgebiet realisieren. Eine Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen ist daher nicht erforderlich. Angrenzende Teilflächen fallen unter landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft unmittelbar am Plangebiet vorbei. Sie wird jedoch nur von der im Norden des Plangebietes verlaufende Baugrenze geringfügig angeschnitten. Eine Änderung des FNP ist von daher nicht erforderlich.

4. Planinhalte

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich in diesem Planbereich hauptsächlich aus der bestehenden Bebauung der Ortslage Eipringhausen. Auf der Basis des Flächennutzungsplanes werden die Bauflächen im Plangebiet und in der Umgebung als Dorfgebiet mit wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung ausgelegt.(MD)

4.2.Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in diesem Planbereich (MD) richtet sich nach der BauNVO §17 und entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (<0,6) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 (<1,2). Aus städtebaulicher Sicht ist die Reduzierung der Höchstwerte auf diesem Grundstücksteil erforderlich. Die Zahl der Vollgeschosse gem. BauNVO §20 im Plangebiet orientiert sich an der Umgebungsbebauung und der siedlungstypischen Höhenentwicklung. Die benachbarten Wohnbereiche sind überwiegend mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die angedachte, zweigeschossige Bauweise ermöglicht eine großzügige, bauliche Ausnutzung und entspricht, insbesondere bei der geplanten Doppelhausbebauung, den erforderlichen Raum- und Proportionsverhältnissen. Das Einfügen in die Hangsituation wird durch eine ½-geschossige Staffelung im Geländegrundriss erreicht (siehe Schnitte).Die Ausweisung des Dorfgebietes, die aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleitet wurde, beinhaltet jedoch noch weitere zulässige Nutzungen. Teilweise sind diese mit erheblichen Immissionen für das bestehende und geplante Wohnen verbunden. Aus diesen Gründen werden die in § 5 (2) Nr. 4 bis 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1(5) BauNVO ausgeschlossen. Der Gebietscharakter des Dorfgebietes bleibt trotzdem gewahrt. Die als Ausnahme zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten im Dorfgebiet wird ebenfalls gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, denn ein städtebauliches Einfügen ist mit den zu erwartenden Immissionen und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen in der bestehenden Ortslage Eipringhausen nicht möglich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 wird zum Satzungsbeschluss um den Durchführungsvertrag ergänzt, der hierzu vertragliche Regelungen ergänzend trifft, die mit einer Weitergabepflicht an die zukünftigen Nutzer verbunden sein wird, so dass auch in Zukunft das Wohnen an dieser Stelle der Ortlage gesichert bleiben wird.

4.3.Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Der Vorhaben -und Erschließungsplan wurde auf Veranlassung des Vorhabenträgers Frowein eingeleitet, um eine Wohnbebauung zu realisieren. Im Durchführungsvertrag wird es dazu vertragliche Vereinbarungen geben, die den konkreten Hochbau, ausschließlich für Wohnzwecke mit einschließen. Innerhalb des Dorfgebietes der Ortslage Eipringhausen fügt sich diese Nutzung, auch im Hinblick auf einen detaliert gestalteten Ortrandabschluss, städtebaulich angemessen ein.
Im Umfeld des Planungsgebietes ist überwiegend die offene Bauweise gem. BauNVO §22 vorhanden. Die offene Bauweise entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur und ist daher im vorgelegten Bebauungsplan dargestellt. Die relativ kleinen Grundstückszuschnitte lassen nur eine begrenzte Anzahl von Bauformen und Typen in diesem Planbereich zu.

4.4.Erschließung / Infrastruktur

4.4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung der Ortslage bildet die L 409, die ausreichende Kapazitäten zur Erschließung dieses Baugebietes aufweist. Sie verbindet Eipringhausen mit Wermelskirchen und dem Ortsteil Dhünn. Die bestehende, innerörtliche Erschließungsstraße zur inneren Erschliessung, die von der L 409 abzweigt, ist bereits durch die erst kürzlich erfolgten Baumaßnahmen (Erschließung Runkel, Erschließung Körschgen und Reiterhof Jäger), als auch durch die schon bestehende Wohnbebauung stark beansprucht und ausbaubedürftig.(Im Ausbaubedarfsplan der Stadt Wermelskirchen enthalten) Da die bestehende Straße in die Zustandsklasse IIIb eingestuft und die Zufahrtssituation zur L 409 als unzureichend bezeichnet wird, ist zwangsläufig eine Verbesserung und Instandsetzung der Straßenfläche in Kürze erforderlich. Hinsichtlich dieser Erfordernisse ist, der Vorhabensträger, bereit, sich an der Verbesserung und Instandsetzung der vorgenannten, bestehenden Straßenverhältnissen in Teilen kostenmäßig zu beteiligen und einen in Höhe benannten Geldbetrag beizusteuern, obwohl eine Kostenbeteiligung nicht Voraussetzung ist. Die entsprechenden Modalitäten hierzu sind im Durchführungs-und Erschließungsvertrag geregelt.

4.4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu errichtende, 5,50 m breite Stichstraße mit Wendehammer. Zusätzlich werden Fuß- und Wirtschaftswege zur ergänzenden Erschließung und als direkter Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle an der L 409) angelegt. Die Straßenraumgestaltung, als bedeutendes Element des Wohnumfeldes, soll durch Anordnung der öffentlichen Stellplätze, Bepflanzung und Auswahl der Belagsmaterialien die orttypischen Gestaltungsforderungen berücksichtigen und zu niedriger Fahrgeschwindigkeit zwingen. Die innere Erschließung schließt an eine bestehende Stichstraße mit Wendehammer an, führt nach Norden und schwenkt in Richtung Westen, parallel zum Geländeverlauf, ab und endet mit einem Wendehammer. Befahrbarkeit und Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug sind gegeben. Während der Bauphase dient eine direkt an die L 409 angeschlossenen Baustrasse zur Abwicklung der Bauarbeiten. Dies führt zu einer Reduzierung der Schmutz- und Lärmimmissionen in der Ortsdurchfahrt während der Bauzeit.

4.4.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderliche Grundversorgung mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität ist für das Plangebiet gesichert. Durch die bestehende Bebauung im Umfeld sind die Versorgungsnetze vorhanden und müssen entsprechend weitergeführt und ergänzt werden.

Durch die vorhandene und relativ neue Kanalisierung, welche bei den vorhergegangenen Bauvorhaben (Erschließung Runkel, Erschließung Körschgen und Reiterhof Jäger) entstanden ist, ist die Schmutzwasserbeseitigung der geplanten Wohneinheiten als problemlos zu bezeichnen. Im Zusammenhang mit der Straßenbauplanung ist auch eine entsprechende Kanalplanung nachgewiesen. Die anfallenden Schmutzwässer werden über eine Sammelleitung DN 200 Stz zu einem Pumpenschacht im geplanten Wendehammer abgeführt und von dort mittels einer Druckleitung in den bestehenden städt. S-Kanal des besteh. Wendehammers gepumpt. (siehe Fachbeitrag Straßen-und Entwässerungsplanung).Die anfallenden Niederschlagswässer werden gem. § 51 des Landeswassergesetzes vor Ort im Untergrund versickert, bzw. verrieselt. Die Art der Verrieselung/Versickerung richtet sich nach dem vorliegenden Bodengutachten. Die anfallenden Regenwässer werden über neu zu erstellende Sammelleitungen DN 300 B in ein neu zu erstellendes Sickerbecken eingeleitet, dass im östlichen Teil des Plangebietes zwischen der Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches und der L 409 liegt. Das beanspruchte Flurstück ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Sickerbecken hat eine Abmessung von ca. 24,00 x 8,00 m, läuft parallel zum Gelände und ist ca. 0,30 m tief und dient als Zwischenspeicher, bevor es in den Untergrund versickert. Eine errechnete Regenabflussmenge der Straßenwässer, Dach- und Hofbefestigungsflächen, in Abhängigkeit von Einzugsfläche, Bemessungshäufigkeit und Durchlässigkeitsfaktor erfordert ein Beckenvolumen von ca. 180 m³. Bei einer Beckentiefe von nur 0,30 m ist unter der Sickermulde eine noch zu bemessende Rigole erforderlich.
Die Sickerfähigkeit des vorhandenen Bodens wird durch eine ergänzende Studie vom 23.04.04 nachgewiesen und ist Anlage der Begründung und des Durchführungsvertrages.
Das Sickerbecken wird als ökologisches Bauwerk, ohne technische Anlagen, in das Gelände eingefügt und mit Randbepflanzungen versehen, die ergänzend noch im landschafts-pflegerischen Fachbeitrag ermittelt werden. Die im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindliche Quelle mit anschließenden Teichen liegt ca. 35 m vom geplanten Baugebiet und ca.11,50 m von der Baustraße entfernt, so dass
ausreichender Schutz des Quellgewässers garantiert ist. (siehe auch landschaftspflegerischer Fachbeitrag)

4.4.4 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personen-Nahverkehr angeschlossen. Die Bushaltestellen befinden sich fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar an der L 409. Zwei Buslinien der RVK verbinden Eipringhausen mit Dhünn, Dabringhausen und Wermelskirchen, wo man direkten Anschluss zu weiteren Buslinien in die umliegenden Städte hat. Eine zusätzliche Bus-Haltestelle in Eipringhausen wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht ausgelöst. Eine zusätzliche, fußläufige Anbindung an die L 409 wird im östlichen Planungsbereich geschaffen.

4.4.5 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Straßenraum werden bei ca. 14 Wohneinheiten acht öffentliche Stellplätze in Verbindung mit Pflanzanlagen angeordnet und gestaltet. Die Verkehrsflächen sollen sich gestalterisch und farblich dem geplanten städtebaulichen Gesamteindruck anpassen und als Mischfläche mit Betonpflaster und anthrazitfarbenen Randstreifen als wasserführende Rinnen ausgeführt werden. Der private, ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken selber in Garagen und auf Garagenvorplätzen im Verhältnis 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Die Ausführung der Garagen ist in besondere Weise festgesetzt, um sie in die geplante Bebauung, hinsichtlich der Schaffung eines durchgängigen Gesamteindruckes einzufügen.

4.4.6 Fußgänger- und Radfahrverkehr

Der Fußgängerverkehr wird im Plangebiet über die Planstraße und weiterführende Wege geleitet. Hierzu wird am Wendehammer ein Fußweg in Form einer Treppenanlage ausgebildet, der eine direkte Anbindung zur L 409 bietet, so dass der Fußverkehr nicht zusätzlich über die Stichstraße fließen muss und eine direkte Verbindung, ohne Querung von stärker oder stark befahrenen Straßen, zu den öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben ist. Der Radverkehr wird sich weiterhin über die bestehende Verbindungen als Umfahrt abwickeln. Durch den Bau einer verkehrsberuhigten Erschließungsstraße für Anliegerverkehr werden die Belange des Fußgänger- und Radfahrverkehres ausreichend berücksichtigt.

4.5 Frei- und Grünflächen

Frei- und Grünflächen, sowie Vegetationsflächen haben für Wohngebiete eine überaus große Bedeutung. Sie nehmen städtebauliche und ökologische Funktionen wahr und erfüllen darüber hinaus soziale, gesundheitliche und kulturelle Bedürfnisse innerhalb des Wohngebietes. Maximal 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen befestigt und versiegelt werden, wobei auch hier ökologische Materialien zum Einsatz kommen sollten. Im vorliegenden Plangebiet wird daher im Nordosten, direkt im Straßenanschlussbereich, eine ca. 305 m² große, private Grünfläche zur Ausbildung eines Kleinkinderspielplatzes bereitgestellt. Im Plangebiet sind 5 Teilflächen als öffentliche Grünflächen mit Baumpflanzungen vorgesehen .Eine große Wiesen- und Weidefläche, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers beindet, schließt sich im Norden an das Plangebiet an und geht in ein Waldgebiet über. Diese Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet. Im Osten schließt eine abfallende Wiesen-und Weidefläche an das Plangebiet an, die bis an die L 409 führt.

4.5.1 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Die Plangebietsflächen werden zur Zeit teils als landwirtschaftliche Nutzfläche, teils als Gartengrundstück mit Wohnbebauung und einem Bedachungsbetrieb genutzt. Im Zuge einer Realisierung der beabsichtigten Bebauung ist der ökologische Ausgleich unmittelbar im Plangebiet oder im direkten Anschlussbereich zu schaffen. Das in

Auftrag gegebene landschaftspflegerische Gutachten beschreibt die zu treffenden Pflanzmaßnahmen. Unter Berücksichtigung des Baum-und Pflanzbestandes, der Eingriffe und Konfliktzonen im Plangebiet sind im Erläuterungsbericht des Fachbetrages entsprechende Pflanzlisten mit Standortangaben vorgegeben. Danach werden die Hausgrundstücke (Vorgärten u. Gartenbereiche) , öffentliche und private Grünflächen als Kompensationsflächen ausgewiesen. Als Ausgleichsmaßnahmen sind ortstypische Bepflanzungen für das ökologische Gleichgewicht festlegt und genau definiert worden (siehe Fachgutachten). Die genaue Umsetzung wird der Durchführungsvertrag zum Satzungsbeschluss regeln.

4.6 Landschaftsschutzordnung

Die Belange des Landschaftsschutzes werden für dieses Plangebiet nicht berührt, da die überbaubaren Flächen das Gebiet außerhalb der landschaftsgeschützten Bereiche liegen.

4.7 Gewässer

Ziel einer umweltgerechten Bauleitplanung ist die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes. Im vorliegenden Planbereich wird diesen Belangen dadurch Rechnung getragen, dass Niederschlagswässer direkt auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe gelegenen, im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grundstücken verrieselt werden. Die Straßen-und Dachregenwässer werden in ein Sickerbecken eingeleitet, dass als ökologisches Bauwerk auf einem direkt angrenzendem Flurstück errichtet wird. (Siehe Fachgutachten Geologe/ Entwässerungsplanung) Ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten für die Versickerungsplanung liegt vor. Auf die im Norden liegende Quelle wird durch entsprechende Abstände der Bebauung im Plangebiet und der Baustraße ausreichend Rücksicht genommen. (s.landschaftspfl. Gutachten). Die genaue Umsetzung wird der Durchführungsvertrag zum Satzungsbeschluss regeln.

4.7.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen in Form von prozentualen Versiegelungsflächenanteilen getroffen, die eine Bodenversiegelung eingrenzen. Zudem werden entsprechende Materialien zur Befestigung der Oberflächen festgelegt. (Festlegung in der Ausführungsplanung zum Durchführungsvertrag)

4.7.2 Versickerung von Regenwasser

Nach den kommunalen Satzungen und gültigen Wasserhaushaltsgesetzen sind Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu versickern und verzögert an die Vorfluter abzugeben. Hierdurch soll die hydraulische Entlastung des Abwassersystems als auch die Vorreinigung des Regenwassers und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Im vorliegenden Plangebiet werden die Festsetzungen so getroffen, dass den wasserwirtschaftlichen Belangen ganz und gar nachgekommen wird. Die Niederschlagswässer der

versiegelten Flächen (Dächer, Hof-, Geh- und Terrassenflächen) werden über ein Sickerbecken mit Rigole in unmittelbarer Nähe im Untergrund gemäß Bodengutachten und Entwässerungsfachplanung versickert bzw. verrieselt.(S. Fachgutachten Entwässerungsplanung) Weitere Festsetzungen regeln die Freihaltung von Grundstücksflächen von jeglicher Versiegelung und geben in Teilen die gärtnerische Gestaltung vor. Die genaue Ausführungsplanung wird der Durchführungsvertrag zum Satzungsbeschluss regeln.

4.8 Altlasten

Das Plangebiet wird zur Zeit zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und als Gartengrundstück mit Wohnbebauung genutzt. Altlasten sind in diesem Bereich bisher nicht bekannt.

4.9 Immissionsschutz

Aufgabe der Bauleitplanung ist unter anderem auch der vorsorgende Immissionsschutz, d.h. schädliche Umwelteinwirkungen durch eine gewisse Ordnung der baulichen Nutzung weitgehendst von Wohngebieten fernzuhalten. Im vorliegenden Plangebiet ist nur mit einem geringen Konflikt durch den Verkehrslärm der angrenzenden L 409 zu rechnen.(s. Schallgutachten) Hierzu ist ein Schallgutachten erstellt worden. Im B-Plan werden hinsichtlich eventueller Immissionskonflikte Festsetzungen nach dem vorliegenden Schallgutachten getroffen. Die angrenzenden Bereiche und das restliche Umfeld des Plangebietes sind als konfliktarm einzustufen.

4.9.1 Ausschluss von bestimmten Nutzungen

Auf Grund der umgebenden Bebauung und der geringen Dimension des Plangebietes sollte ausschließlich ein Wohngebiet ohne Ausnahme nach BauNVO §(2)2.-5. festgeschrieben werden, um Konfliktentwicklungen zu vermeiden.

4.9.2 Lärmschutzeinrichtungen / Verkehrslärm

Der Verkehrslärm der angrenzenden L 409 stellt in geringer Form eine Immissionsbelastung für das Plangebiet dar, besonders für die Häuser Nr.11 bis Nr.14, dar. Die sich hieraus möglicher Weise entwickelnden Konflikte können durch relativ einfache Maßnahmen vermieden werden. Im Schallgutachten wird eine Schallschutzverglasung vorgegeben. Zusätzlich sind Schallschutzanlagen/Konstruktionen wie z.B. Lärmschutz-Holzzäune oder Intensivbepflanzung auf Lärmschutzkonstruktionsgerüsten möglich. Eine wesentliche Minderung des Verkehrslärms wäre das Ergebnis. (s. Schallschutzgutachten)

.

4.10 Orts- und Landschaftsbildpflege

Die Beachtung ästhetischer Belange nehmen einen gewichtigen Teil in der Teilplanung ein. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Situation und Gesamtheit aller Merkmale geprägt. Hierzu gehören die Verknüpfungen der Siedlungs- und Landschaftsräume, sowie Rücksichtnahme auf regional-typische Bau- und Vegetationsbilder. Diese besonderen Beziehungen zum Umfeld werden durch gestalterische Zielsetzungen im Entwurfskonzept erarbeitet und textlich im B-Plan festgelegt. Die Festsetzungen beziehen sich vorrangig auf die Gestaltung der Dachformen, deren Farbgestalten und mögliche Dachaufbauten, aber auch Fassadengestaltungselemente (Struktur und Farbgestaltung der Außenhaut). So versucht man den neuen Siedlungsbereich ansatzlos in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzufügen, wobei ortsuntypische, sich jedoch einpassende Elemente auch Berücksichtigung finden sollten. (Wintergärten, Carportgerüste, Giebel-verglasungen, etc.) Da das Gelände nach Norden hin stark abfallend ist, bietet sich eine Staffelung der Wohnhäuser an (EFH- Festsetzung und Durchführungsvertrag), um eine Einfügung in das vorhandene Gelände zu gewährleisten, ohne große Erdbewegungen. Größtenteils ist eine Stützmauer (Trockenmauer) als Abschluss der Grundstücke zum anschließenden Wiesen-und Weideland und zum Landschaftsschutzgebiet erforderlich, die so zu gestalten ist, dass ein weicher Übergang vom Wohngebiet in das anschließende Wiesen-und Weidegelände sowie in das Landschafts-schutzgebiet entsteht. (siehe Gesamt-Talansicht und Geländeschnitte, Dar-stellung der Trockenmauer, max. 0,90 m hoch .)

Die Hochbauplanung wurde im Rahmen des Durchführungsvertrages weiter detailliert, um das Vorhaben der Wohnbebauung zu konkretisieren. Hierzu gehören dann auch die detaillierten örtlichen Bauvorschriften / gestalterischen Festsetzung.
Beide Elemente sind jetzt zusammen in dem Durchführungsvertrag dargelegt.

Die Auswirkungen der im Vorhaben- und Erschließungsplan konzipierten Bebauung wurde im wesentlichen unter den vorbeschriebenen Punkten erläutert und aufgezeigt Die Erschließung und Bebauung dieses Bereiches bewirkt im Anschluss an die vorhergegangenen Bauvorhaben keinen bedeutenden Strukturwandel des Ortsteiles „Eipringhausen“. Durch die Realisierung wird benötigtes Wohneigentum geschaffen. Durch die geringe Anzahl der geplanten Wohneinheiten wird die Verkehrssituation nicht maßgeblich erhöht. Die geplante Wohnbebauung mit 14 WE lässt sich reibungslos in die bestehenden Umfeldstrukturen einfügen.

5 Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz. Eine Umlegung und Neuordnung ist daher nicht erforderlich. Die spätere Neuordnung und Aufteilung bei Einzeleigentum wird privatrechtlich durchgeführt.

6 Kosten / Finanzierung

Die Erschließung des Gebietes und die damit verbundenen Kosten werden in einem Erschließungs- und Durchführungsvertrag der Stadt Wermelskirchen mit dem Vorhabensträger, geregelt. Der Stadt entstehen durch diese Maßnahme keine Kosten. Alle Kosten für erforderliche Fachgutachten im Bauleitplanverfahren trägt der Vorhabensträger. Die Kosten für die Realisierung der Maßnahme und Umsetzung der Planinhalte fallen für den Neubau der inneren und äußeren Erschließungsstraßen, der öffentlichen Stellplätze, der Wegflächen und öffentlichen und privaten Grün-flächen an. Dazu kommen die Kosten der Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen der Gesamterschließung durch

textliche Festlegungen vom Erschließungsträger bzw. von jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen sind. Die Kosten des Vorhabensträger zu den übrigen Infrastruktureinrichtungen richten sich nach den vertraglichen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag mit der Stadt Wermelskirchen.

7. Flächenbilanz

Anzahl der Wohneinheiten : 14

Anzahl der Stellplätze (PKW) in Garagen : 14

Anzahl der privaten Stellplätze im Freien : 14

Anzahl der öffentl. Stellplätze : 8

Bruttobauland	ca.	5.230 m²
abzüglich		
Straßenfläche	ca .	808 m²
öffentliche Stellplätze	ca.	110 m²
öffentliche Grünfläche	ca.	106 m²
öffentliche Wege	ca.	44 m²
	ca	1.068 m²
Nettobaulandfläche	ca.	4.202 m²
abzüglich		
private Zufahrt-u. Wegefl.	ca.	238 m²
überbaute Grundstücksfl.	ca.	2.030 m²
Private Spielplatzfläche	ca.	264 m²
Private Grünflächen	ca.	77 m²
	ca.	2.609 m²

Private Haus-und Vorgartenflächen einschließlich Garagenzufahrten

ca. 1553 m²

9. Baustraße

Während der Bauphase des Vorhabens Frowein wird eine kleine Baustraße unterhalb des Neubaubereiches, abzweigend von der L 409 die bestehende Ortslage von Baufahrzeugen entlasten. Nach Fertigstellung der Wohnbebauung muss diese Baustellenanbindung wieder entfernt werden. Hierzu hat der Vorhabensträger eine Vereinbarung mit dem Starßenbaulastträger der L 409 getroffen. Diese wird Anlage des Durchführungsvertrages.

9. Anlagen

9.1 vorhabensbezogener Bebauungsplan, M 1: 250
9.2 amtlicher Lageplan, M 1: 250
9.3 Hochbaupläne zu den geplanten Wohnhäusern, o.Maßst.
9.4 Höhenschnitte Haus Nr. 5/6 und 9/10
9.5 Gebäudeabwicklung Straßenseite
9.6 Gebäudeabwicklung Gartenseite
9.7 Erschließungsplanung : ISAPLAN Leverkusen Entwurf u. Entwässerungsstudie
9.8 Landschaftspflegerischer Begleitplan : Haacken + Hammermann, Solingen, Eingriffsbilanzierung, ökologischer Ausgleich
9.9 Schalltechnisches Gutachten : Graner + Partner ,Bergisch Gladbach
9.10 Bodenuntersuchung : Fülling, Geologe , Wuppertal

Im Rahmen der Bearbeitung der Bauleitplanung wurden die vorgenannten Fachgutachten auf der Grundlage des noch zu schließenden Durchführungsvertrages vom Vorhabensträger in Auftrag gegeben. Die Fachbeiträge sind Grundvoraussetzungen für die zeichnerische Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seiner inhaltlichen Festsetzungen.

Aufgestellt, Wermelskirchen, den 26. April 2004

Peter Reinhardt
A R C H I T E K T