

Bebauungsplan Nr. 30, Scharderstrasse, am Brandhagen

~~Erläuterungsbericht~~

Begründung

§ 9 Abs.1 Ziff.1 BBauG.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30 sind die Flächen des Baulandes sowie die Flächen des öffentlichen Verkehrs und Grünanlagen, gemäß Baunutzungsverordnung dargestellt und beschriftet.

Der Plan umfaßt das gesamte Gelände südwestlich der Scharderstraße Gemarkung Marienheide, Flur 4, am Brandhagen. Er schließt alle in diesem Gebiet liegenden noch unbebauten Parzellen, sowie Randparzellen am südlichen Teil des Geländes mit ein. Er weist eine für Schulszwecke vorgesehene ca. 18.000 qm große Fläche, sowie eine Fläche als Kinder-Spielplatz auf.

Als Bauweise sind im unteren Südteil des Geländes mehrgeschossige Bauten in Gruppen und Reihenhausform - zwei- und dreigeschossig- sowie ein fünf- bis sechsgeschossiges Punkthochhaus ausgewiesen. Die zwei- und dreigeschossigen Bauten sollen flachgeneigte Satteldächer erhalten. Das Punkthochhaus erhält ein Flachdach. Die Ausweisung soll hier als Mietwohnungsbau und Stockwerkseigentum erfolgen.

Im oberen westlichen Teil des Geländes sind Einfamilienheime mit flachgeneigten Satteldächern vorgesehen.

Anzahl und Aufbauform der Gebäude sollen durch den Plan verbindlich vorgeschrieben sein. Abweichungen richten sich nach § 13 BBauG. und sind nur zugelassen, soweit sie die Grundzüge des Planes nicht verändern.

§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen und Grundstücke für den Gemeinbedarf sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

§9 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG.

Das Bebauungsgebiet wird durch zwei Erschließungsstraßen im unteren südlichen Teil und oberen westlichen Teil von der Scharderstraße aus erschlossen. Die Fahrbahnbreite der Strassen beträgt 6,50 m und erhält einen beiderseitigen Fußweg von 1,50 m. Beide Straßen enden in einem Wendehammer. Die vorhandenen Geländeformationen schließen die Anlage einer Ringstraße wegen der großen Höhenunterschiede aus. Eine Verbindung für Fußgänger vom unteren zum oberen Teil des Baugeländes ist über Freitreppen zu schaffen.

Um diese Fußgänger Verbindung insbesondere als Schulweg von der Leppestraße zum neueingeplanten Schulgrundstück zu schaffen, ist ein Fußgängerweg über die Parzelle Nr. 1688 in 3 m Breite zur Hermannsbergstraße hinführend vorgesehen.

Der Ausbau der Verkehrsflächen, die durch Erwerb in die öffentliche Hand übergehen, erfolgt durch die Gemeinde.

§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG.

Die Höhenlagen der anbaufähigen Verkehrsflächen, sowie der Anschluß der Grundstücke werden in besonderen Planunterlagen bestimmt.

§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BBauG.

Die Flächen der Versorgungsleitungen für Kanal, Wasser und Elektrizität werden in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht.

§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BBauG.

Die Errichtung oberirdischer Anlagen für Versorgungsleitungen ist untersagt.

§ 9 Abs. 1 Ziff. 8 BBauG.

Grünflächen und Freiflächen für einen Kinderspielplatz sind im Plan ausgewiesen.

§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG.

Der bestehende Privatweg von der Scharderstraße über das Grundstück K. Baß bis zum Grundstück Feldhoff und Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen (Parz. 1466 und Teilstück aus 1190/37) sind mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BBauG.

Die Flächen der Gemeinschaftsstellplätze und Garagen, soweit sie nicht in öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind dem jeweiligen Bau-träger oder dem jeweiligen Personenkreis anzulasten.

Marienheide, den 13.11.68