B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde S i e g l a r

Die Gemeindevertretung von Sieglar hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 sowie auf Grund der 4. DVO zum Bundesbaugesetz beschlossen.

Der Bebauungsplan erfaßt ein Gebiet der Ortslage Oberlar zwischen der geplanten EB 8, der geplanten Auffahrt von der L 332 auf die EB 8, der Schopenhauerstraße, dem Friedhof der Ortslage Oberlar und der Magdalenenstraße. Ferner erfaßt der Bebauungsplan auch noch Baugebiete nördlich der Magdalenenstraße, westlich der Königsbergerstraße und beiderseits der Straße "Am Annonisbach".

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des erfaßten Raumes. Das Gebiet bietet sich zur organischen Weiterentwicklung der Ortslage Oberlar an. Die zukünftige EB 8 bildet dabei die gegebene Grenze für die Ausdehnung der Ortslage.

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt durch eine Sammelstraße, zwischen der Magdalenenstraße und der Schopenhauerstraße. Diese Sammelstraße schließt einen Teilabschnitt der Straße "Im Zehntfeld" ein. Die Verlängerung der Straße "Im Zehntfeld" führt nach Westen zur Spicher Straße und damit zur Ortslage Sieglar.

Der größte Teil des Plangebietes ist noch unbebaut. Lediglich an der Schopenhauerstraße und im Bereich nördlich der Magdalenenstraße sind bereits zahlreiche Häuser vorhanden. Da außerhalb des hier erfaßten Plangebietes für Oberlar keine nennenswerten Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, ist eine verhältnismäßig intensive bauliche Ausnutzung der Flächen vorgesehen. Beiderseits der vorhandenen Wohnsammelstraße sollen deshalb vorwiegend dreigeschossige Wohnzeilen errichtet werden. Außerdem wird an dem Knickpunkt der Sammelstraße ein siebengeschossiger Baukörper als Blickfang und städtebauliche Akzentuierung eingeordnet. Die übrigen Flächen sind teils der eingeschossigen Einfamilienhausbebauung, teils zweigeschossigen Baugruppen zugewiesen.

Der gesamte Planbereich trägt den Charakter des reinen Wohngebietes.

Im Plangebiet sind bereits mehrere öffentliche Gebäude vorgesehen. Es sind dies eine kath. Kirche, eine Volksschule, ein Postgebäude und ein Kindergarten. Außerdem wird zur Erweiterung des Oberlarer Friedhofs eine Zusatzfläche ausgewiesen.

Gegen die geplante EB 8 hin werden die Wohnbauflächen durch eine breite Grünzone abgeschirmt. Die Bepflanzung soll waldartig mit Bäumen und Sträuchern erfolgen. Außerdem werden in diesen Grünstreifen Kinderspielplätze und Erholungsan agen eingeordnet.

Zwischen den Wohnbauten und der EB 8 wird ein Mindestabstand von 40 m eingehalten.

Besonderer Wert wurde auf die Einordnung einer ausreichenden Anzahl von Garagen und Abstellflächen für den ruhenden Verkehr gelegt. Für den Bereich der Kirche und des Friedhofs ist an der Magdalenenstraße ein größerer Parkplatz eingeplant.

Der Planungsraum wird in Höhe des ausgewiesenen Schulgeländes von Nord-Osten nach Süd-Westen von einer Ferngasleitung durchzogen. Die Leitung und der Schutzbereich sind in den Bebauungsplan übernommen.

Ein großer Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Schutzzonenbereiches des Wasserwerks der DNAG.

Der Bebauungsplan dient als gesetzliche Grundlage für die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung.

Für die Erschließung und die benötigten Flächen des öffentlichen Bedarfs ist die Abtretung privater Flächen erforderlich. Hierzu gehören auch die Flächen, die der Abschirmung des Baugebietes gegen die EB 8 dienen. Grundstücksumlegungen sowie Grenzausgleiche sind notwendig.

Das gesamte Plangebiet wird ordnungsgemäß an die Versorgungsleitungen angeschlossen und auch kanalisiert.

Die Kosten, die der Gemeinde Sieglar bei Verfolgung des Planungszieles erwachsen, können wie folgt geschätzt werden:

Grunderwerb für Erschließung und sonstige öffentliche Bedarfsflächen	ca. DM 190.000,--
Ausbau des Straßen- und Wegenetzes	ca. DM 210.000,--
Ausgestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen einschließlich der Friedhofserweiterung	ca. DM 130.000,--
Anteil der Gemeinde an den Kosten der Kanalisation	ca. DM 320.000,--

Die Versorgungsleitungen werden von der Rhenag - Rheinische - Energie AG bzw. von dem RWE - Rheinisch-Westfälisches Elektrizitätswerk, übernommen.

Diese Begründung ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Sieglar vom aufgestellt worden.

Sieglar, den

Bürgermeister

Mitglied des Rates