



## **Bebauungsplan Nr. 1 N - Gizeh 2. vereinfachte Änderung**

### **Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **1. Erfordernis der Änderung**

Der z. Z. rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Flurstücke Gemarkung Bergneustadt, Flur 2, Flurstücke Nrn. 3369, 3634, 3635 und 3636 WR = Reines Wohngebiet und Baugrenzen fest, die den geplanten 2 Einfamilienhäusern angepasst werden müssen, da Teile der geplanten Häuser außerhalb der überbaubaren Flächen stehen müssen.

Im Sinne einer städtebaulichen (Nach-) Verdichtung, die im Innenbereich/Siedlungsschwerpunkt erwünscht ist und einer städtebaulich und nachbarverträglichen Bebauung sollen die Baugrenzen geändert werden.

#### **2. Auswirkungen der Planänderungen**

Die vorgesehene Änderung hat keine negativen Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung, da die Abstandsflächen sich aus der BauO NW (Landesbauordnung für das Land NRW) ergeben und eingehalten werden.

Die Grundzüge der Planung sind aufgrund dieser Änderung nicht berührt.

#### **3. Erschließung / Ausgleichsbilanzierung, Ver- und Entsorgung**

Es handelt sich um ein bebaubares Grundstück, das hinsichtlich der überbaubaren Fläche erweitert werden soll.

Die mögliche Bebauung orientiert sich an der vorhandenen Erschließungsstraße (Wiedeneststraße).

Ein Eingriff in den Naturhaushalt wird in diesem überwiegend schon bebauten Bereich nicht gesehen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen als Rasen- und Zierfläche wird auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Im übrigen wird auf § 8a (2) BNatSchG verwiesen, wonach Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur gefordert werden können, soweit der Bebauungsplan (der geändert wird) entsprechende Festsetzungen enthält. Der Bebauungsplan Nr. 1 N – Gizeh aus dem Jahre 1996 enthält solche Festsetzungen nicht.

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist schon heute gewährleistet durch die vorhandenen Erschließungsstraßen, Versorgung mit Wasser und vorhandenem Mischwasserkanal.

Das anfallende Niederschlagswasser wird entweder auf dem Grundstück versickert oder über das Kanalnetz abgeleitet. Hier fällt die Entscheidung im Antragsverfahren zum Bauvorhaben.

#### 4. Hinweise

Eine Änderung der textlichen Festsetzungen bzw. Festsetzung der Geschossigkeit von zwei Vollgeschoss, der Grundflächenzahl von 0,4, der Geschossflächenzahl von 0,6, der offenen Bauweise und der Dachneigung von 30 – 45 Grad erfolgt nicht.

aufgestellt:

Bergneustadt, den 04.11.2002

Stadt Bergneustadt  
Der Bürgermeister

Noss

