

14.

Begründung, 1. Änderung 3P 8 A+B - Eichenfeld

- Stand Satzungsbeschuß: 22.03.1995

Hinweise zur Änderung der Begründung nach der Offenlage

1. Bedingt durch die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in den textlichen Festsetzungen ist in der Begründung darauf hinzuweisen.
2. Änderung der zwingend vorgeschriebenen Doppelhausbebauung in "Einzel- und Doppelhäuser".

Bebauungspläne Nrn. 8 A + B "Lichenfeld" der Stadt Bergneustadt

1. Änderung

Begründung zur 1. Änderung

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Bebauungspläne Nrn. 8 A + B "Lichenfeld" wurden am 15.05.1985 vom Rat der Stadt Bergneustadt als Satzung beschlossen und erlangten am 28.01.1986 Rechtskraft.

Aufgrund von gestellten Änderungsanträgen beschloß der Rat der Stadt Bergneustadt in seiner Sitzung am 15.12.1993 und mit der Dringlichkeitsentscheidung vom 18.01.1994, ein 1. Änderungsverfahren durchzuführen.

2. Städtebauliche Situation:

Die städtebauliche Situation wird in ihren Grundzügen nicht verändert.

Die nunmehr beschlossenen modifizierten Planungsabsichten beziehen sich auf Änderungen und Ergänzungen von Verkehrsflächen und Wohnbauflächen sowie die Änderungen der Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die Änderungen/Ergänzungen sind parzieller Art und orientieren sich an den Grundzügen der Planung.

3. Erschließung:

Soweit die Flurstücke nicht ohnehin schon erschlossen sind bzw. nach erfolgter Änderung der Darstellung und Festsetzung bebaut werden können, ist die Erschließung gesichert.

Lediglich im 1. Änderungspunkt wird die bislang von der Straße "Zum Knollen" abzweigende Erschließungsstichstraße eine andere Anbindung erhalten, indem die Anbindung der Flurstücke an die vorhandene Erschließungsstichstraße "Zum Knollen" angebinden wird. Teilweise ergibt sich nunmehr auch die Möglichkeit, durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Grundstücke zu erschließen bzw. die Erschließung zu sichern.

4. Bebauung:

Die vorgesehene Bebauung entlang dieser neuen Erschließungsstraße, die teilweise mit der alten Linienführung übereinstimmt, orientiert sich an der vorhandenen Festsetzung. Die bislang gültigen Festsetzungen hinsichtlich Geschossigkeit, Dachneigung, GFZ, GRZ etc. werden nicht geändert. Die Bebauung von Grundstücksbereichen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt unter Berücksichtigung des in den Plänen vorgesehenen Sozialabstandes zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 15 m, so daß von einer behutsamen Verdichtung der Bebauung ausgegangen wird, die den Bedarf und die Nachfrage berücksichtigt.

5. Ver- und Entsorgung:

Bis auf die neu geplante Erschließungsstraße, die nunmehr an die vorhandene Erschließungsstichstraße "Zum Knollen" angebinden werden soll, sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Für die privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist ein Anschluß an die vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen möglich.

Für die Kanalisation ist ein Trennsystem vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird dem Vorfluter, dem Leienbacher Siefen, das Schmutzwasser über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage Kruppenohl zugeführt.

Die Abfallbeseitigung wird, wie in den angrenzenden Wohngebieten auch, durch die regelmäßig durchgeführte Müllabfuhr sichergestellt.

1 6. Auswirkungen für Naturhaushalt und Landschaft:

Die Begründung zur 1. Änderung der Bebauungspläne Nrn. 8 A + B - Eichenfeld wird unter Punkt 6 wie folgt abgeändert:

Mit der 1. Änderung der Bebauungspläne Nrn. 8 A + B - Eichenfeld ist ein Eingriff gem. § 4 Landschaftsgesetz NW in Natur und Landschaft verbunden. Aus der vereinfachten Bilanzierung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen geht auch hervor, daß eine Kompensation der Eingriffe im Plangebiet nicht möglich ist. Lediglich für die offizielle Verkehrsfläche ist durch die Reduzierung der in Anspruch zu nehmenden Fläche eine positive Flächenbilanz zu erzielen.

Hier erfolgt der Ausgleich im Rahmen der Forstumwandlung, so daß der Eigentümer/Bauherr nicht doppelt für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen wird. Diese Fläche ist in der Bilanzierung nicht enthalten bzw. in Abzug gebracht worden.

7. Kosten:

Zusätzliche Kosten für öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden nicht erwartet, da entweder diese schon vorhanden sind und mitgenutzt werden können oder ohnehin neu verlegt werden müssen, um den Bereich der örtlichen Erschließungsstichstraße "Zum Knollen" zu ver- und entsorgen.

8. Bodenordnende Maßnahmen:

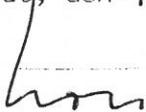
Aufgrund der heutigen Eigentumsverhältnisse kann auf bodenordnende Maßnahmen verzichtet werden.

9. Hinweise:

1. Ansonsten erhält die Begründung der Bebauungspläne 8 A + B "Eichenfeld" keine Änderung.

2 2. Die textlichen Festsetzungen zu den Bebauungsplänen Nrn. 8 A + B "Eichenfeld" werden hinsichtlich der zwingend vorgeschriebenen Doppelhausbebauungsbereiche geändert.

Bergneustadt, den 16.08.1995


Noss
Bürgermeister

gehört zur Verfügung
vom 13.11.95

Az.: 35.2.12-584-114.95

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag



