

# **BEGRÜNDUNG**

## **Zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Oekoven Nr. 4 „Dorfanger“**

-Schließung einer Baulücke am südwestlichen Wegearm-

### **Anlaß:**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wurde durch den Ausbau der Straße „Dorfanger“ zwar mit erschlossen und folglich auch beitragsrechtlich veranlagt, ist jedoch nicht in adäquatem Umfang baulich nutzbar.

Die örtliche Situation stellt sich für den Betrachter wie eine Baulücke dar, die das Neubaugebiet am Dorfanger von der älteren Bebauung an der Römerstraße trennt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Dorfanger im Jahre 1988 standen entlang des Weges „Dorfanger“ erhaltenswerte Eschen, weshalb möglicherweise eine Baustellenausweisung an dieser Stelle unterblieb.

Nachdem die Eschen aus Sicherheitsgründen gefällt werden mußten und Ersatz gepflanzt wurde, ist ein solcher möglicher Hinderungsgrund nicht mehr gegeben.

### **Ziele und Zwecke:**

Aus der oben geschilderten Situation heraus ist es sinnvoll im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die ältere Bebauung an der Römerstraße mit dem Neubaugebiet am Dorfanger zu verknüpfen.

Durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche für ein 1-geschossiges Einfamilienhaus im Geltungsbereich der 3. Änderung wird der Übergang von der 2-geschossigen Bebauung an der Römerstraße 66 zum ersten 1-geschossigen Gebäude im Baugebiet „Dorfanger“ (Flurstück 195) erreicht.

Die Festsetzung der Firsthöhe auf maximal 8,00 m bezogen auf den höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche, schafft ebenfalls einen Übergang zwischen den bestehenden Wohngebäuden an der Römerstraße 66 und auf dem Flurstück 195 am Dorfanger.

Diese Festsetzung unterschreitet die in § 3 der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Oekoven Nr. 4 „Dorfanger“ geregelten Firsthöhen sogar, um eine Einpassung in die vorhandene Ortsgestalt zu gewährleisten.

Diesem Ziel der Eingliederung in die bestehende städtebauliche Struktur folgen ebenfalls die Festsetzungen für die Dachneigung (25° - 35° zulässig) und die Dachform (geneigtes Dach).

Im übrigen gelten für die Gestaltung des Gebäudes und die Einfriedungen des Grundstückes die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Oekoven Nr. 4 „Dorfanger“.

### **Eingriffsminimierung:**

Durch die auf der neuen überbaubaren Fläche zulässige Bebauung entsteht ein Eingriff in den Naturhaushalt, der gemäß §§ 1 und 1A Baugesetzbuch in die Abwägung aller Belange mit einzubeziehen und zu minimieren ist.

Bei der Ermittlung des Ist-Zustandes sind die Bäume unmittelbar am Weg nicht zu berücksichtigen, weil sie bereits Ersatzpflanzung für die alten Eschen sind. Zu berücksichtigen ist jedoch, daß im Geltungsbereich der 3. Änderung bereits nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nebenanlagen bis 80 cbm umbauten Raumes zulässig sind.

Zur Vermeidung der Folgen der Bodenversiegelung die durch den Eingriff entsteht, schreibt die Bebauungsplanänderung die Versickerung des Regenwassers über belebte Bodenschichten vor.

Als Ersatzmaßnahme zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft ist die Pflanzung von mindestens fünf Obsthochstämmen (alte rheinische Sorten) laut beiliegender Liste vorgeschrieben.

Bei der angestrebten städtebaulichen Maßnahme handelt es sich um eine Verdichtung bestehender Bebauung durch Nutzbarmachung einer potentiellen Baulücke, die keinen zusätzlichen Flächenverbrauch für Erschließungsanlagen, geschweige denn eine Ausdehnung in den Freiraum erfordert.

Im Sinne des § 1A des Baugesetzbuches ist das ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

### **Sonstiges:**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Außer den Verwaltungsleistungen entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde.

Für die Planung  
i.A.

Schnieders  
(Stadtplaner)

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Rommerskirchen am 19.08.1999 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB angenommen.

Wolter  
(Bürgermeister)

Ratsmitglied