

Bebauungsplan Nr. 92/1
1. Änderung
(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Begründung

Inhalt:

- I. Allgemeines
- II. Räumlicher Geltungsbereich
- III. Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung
- IV. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht
- V. Ziel und Zweck der Planung
- VI. Planinhalt
 - a) Art der baulichen Nutzung
 - b) Maß der baulichen Nutzung
 - c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - d) Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW
 - e) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - f) Erschließung
 - g) Ver- und Entsorgung
- VII. Umweltverträglichkeit
- VIII. Kosten
- IX. Anlagen

I. Allgemeines

Die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 92/1 hätte in einem Teilbereich des Plangebietes zu einer nicht beabsichtigten Härte geführt. Die Erteilung einer Befreiung von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 (2) BauGB wurde erwogen, kam jedoch nicht in Betracht, da Auswirkungen auf die Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen waren. Daher beschloss der Siegburger Planungsausschuss am 14.07.2003 gemäß Antrag der betroffenen Grundstückseigentümer die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes. Das Verfahren konnte gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden, da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92/1 umfasst die Flurstücke 228 und 230 sowie den nördlichen Teil der Flurstücke 44 und 45 in der Gemarkung Braschoss, Flur 18.

In der Planzeichnung wird der Geltungsbereich mit einer grauen, durchgezogenen Linie begrenzt.

III. Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt in Siegburg-Schreck, östlich des Kreuzungsbereichs „Am Kiefernkopf“ und „Kornblumenweg“ und wurde bislang als Acker- und Wiesenfläche genutzt.

IV. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

Für das Änderungsgebiet gelten bislang Festsetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 92/1, der am 04.07.2001 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft trat.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt den Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ dar.

Das Plangebiet liegt gem. Landschaftsplan Nr. 7 weder im Landschaftsschutz- noch Naturschutzgebiet.

V. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes 92/1 soll auch das o.g. Flurstück 45 bebaut werden können.

VI. Planinhalt

Der Änderungsplan enthält alle für das Änderungsgebiet relevanten Festsetzungen und Hinweise aus dem Bebauungsplan 92/1. Geänderte Festsetzungen werden nachfolgend aufgeführt und begründet.

a) Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des BP 92/1 wurde unverändert in den Änderungsplan übernommen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des BP 92/1 wurden unverändert in den Änderungsplan übernommen.

c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Die Festsetzung des BP 92/1 wurde unverändert in den Änderungsplan übernommen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Aus der bislang bandartig festgesetzten überbaubaren Fläche, die sich über die Flurstücke 228 und 230 sowie den nördlichen Teil der Flurstücke 44 und 45 erstreckt, werden drei kleinere überbaubare Flächen, die seitlich so verschoben werden, dass die Flurstücke 228 und 230 zusammenhängend und die Flurstücke 44 und 45 je separat bebaut werden können.

d) Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

Die Festsetzungen des BP 92/1 wurden bis auf folgendes unverändert in den Änderungsplan übernommen.

- Zur Harmonisierung des Straßen- und Landschaftsbildes wird für alle Gebäude im Änderungsbereich eine einheitliche Firstrichtung, parallel zur Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt.
- Um einen harmonischen Übergang zum Außenbereich sichern zu können, wird auf der Südwest-Seite des Flurstücks 45 eine „Grünfläche, privat“ festgesetzt. Entlang der Grundstücksgrenze ist die Pflanzung einer Hecke vorgesehen. Zäune und Mauern werden aus Rücksicht auf das Landschaftsbild an dieser Stelle ausgeschlossen.

e) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen des BP 92/1 wurden unverändert in den Änderungsplan übernommen.

f) Erschließung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 92/1 hat keine Auswirkungen auf die geplante Erschließung.

h) Ver- und Entsorgung

(Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, Wasser- und Energieversorgung sowie Abfallbeseitigung)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 92/1 hat keine Auswirkungen auf die geplante Ver- und Entsorgung des Neubaugebietes.

VII. Umweltverträglichkeit**Ausgleichsmaßnahmen**

Die im Bebauungsplan 92/1 festgesetzte Ausgleichsfläche am westlichen Rand des Flurstücks 45 (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, privat) wird an den südlichen Rand des Plangebietes verlagert und nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Entsprechend der Textlichen Festsetzung ist im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 44 eine insgesamt 95 qm große Fläche, im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 45 eine insgesamt 159 qm große Ausgleichsfläche gem. Vorgaben des Landschaftspflegerischer Begleitplanes anzulegen. Die Gesamtgröße der Ausgleichsfläche bleibt gegenüber der Ursprungsplanung unverändert.

VIII. Kosten

Für Kosten der während des Verfahrens erforderlichen, öffentlichen Bekanntmachungen stehen Mittel im Verwaltungshaushalt zur Verfügung.

IX. Anlagen

Auszüge aus dem
Landschaftspflegerischer Begleitplan
Ingenieurbüro Rietmann, August - September 2000

Siegburg, 25.06.2003
Im Auftrag:

(Guckelsberger)

Kreisstadt Siegburg
Amt 61, Abteilung Stadtplanung