

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 039
"Appelallee" in der Ortschaft Alfter der Gemeinde Alfter

1. Allgemeines sowie Ziel und Zweck der Planung

Durch die Drehung der Firstrichtung und durch die Reduzierung der Dachneigung auf 30° wird die mögliche Gesamthöhe der Häuser wesentlich verringert. Diese Reduzierung gestaltet den Übergang von der Bebauung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche weicher und somit sinnvoller.

Die Drehung der Firstrichtung hat ebenfalls eine kleinteiligere, städtebaulich interessantere Gestaltung des Ortsbildes zur Folge.

Da eingeschossige Gebäude mit einem Drempel von 1,00 m Höhe flacher sind als zweigeschossige, sollte eine solche Drempel- ausbildung ermöglicht werden, um bei einer billigeren eingeschossigen Bauweise das Dachgeschoß besser ausnutzen zu können.

Die Zulassung von Dachaufbauten wird zu einer wünschenswerten unterschiedlichen Gestaltung beitragen.

Durch die Verschiebung der seitlichen Baugrenze auf dem Flurstück Nr. 246 bis auf 3,00 m an die nördliche Grundstücksgrenze heran, wird eine freizügigere Gestaltung eines Baukörpers innerhalb der Baugrenzen ermöglicht. Weiterhin kann dadurch das Grundstück in Bezug auf die Himmelsrichtung besser ausgenutzt werden.

2. Städtebauliche Kennziffern

Durch die Änderung sind die städtebaulichen Kennziffern des Bebauungsplanes nicht betroffen.

3. Kosten

Ein Änderung der Erschließungskosten ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine zusätzlichen Kosten.