

Begründung zur ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 (Ecke Nußbaumweg/Unter Eschen) gemäß § 9 Absatz 8 in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 18.12.1986 (BGBl I. S. 2253)

1. Plangebiet

Die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 15, und betrifft die Flurstücke 2327 und 1903.

2. Planungs- und Rechtsgrundlage

Gemäß dem seit dem 21.05.1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 40 liegt das Flurstück Nr. 2327 im allgemeinen Wohngebiet und das Flurstück Nr. 1903 im reinen Wohngebiet, beide mit eingeschossig festgesetzter Einzelhausbebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5.

Der Flächennutzungsplan vom 11.07.1973 weist hier Wohnflächengebiet aus. Im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan wird diese Ausweisung für den Bebauungsplanbereich unverändert übernommen.

3. Planungserfordernis- und Begründung

Das Flurstück 2327 ist ehemals Teil des bebauten Grundstückes Nußbaumweg 3. Nach dem Bebauungsplan Nr. 40 ist dort eine Baufläche für ein weiteres giebelständiges Haus festgesetzt. Die damaligen Eigentümer hatten eine Teilfläche, das heutige Flurstück 2327, an die Stadt Brühl verkauft, da sie diesen Garten nicht mehr bearbeiten konnten. Nach der im Bebauungsplan eingezeichneten überbaubaren Fläche ist eine Bebauung dieser Teilfläche jedoch nur noch eingeschränkt möglich, da die damalige Grundstücksteilung auf der Kartengrundlage des Bebauungsplanentwurfes nicht eingezeichnet war und deswegen im Bebauungsplan bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Baukörperstellung nicht berücksichtigt wurde.

Nachdem nun die Stadt auch das wesentlich größere, östlich angrenzende Grundstück gekauft hat, bietet sich die Möglichkeit, das Flurstück 2327 auf Kosten des benachbarten Grundstücks so zu erweitern, daß ein den dort städtebaulichen Absichten entsprechendes Haus ermöglicht wird. Bei dieser durchzuführenden vereinfachten Änderung soll auch gleichzeitig die dort festgesetzte Nutzungsgrenze zwischen allgemeinem Wohngebiet und reinem Wohngebiet auf die neuzubildende Grundstücksgrenze verschoben werden, damit die jeweilige Bebauung eindeutig dem einen oder dem anderen Baugebiet zuzuordnen ist.

...

4. Planungsinhalte

Außer der Verschiebung der Baulinien und Baugrenzen sowie der Nutzungsgrenze um 5,0 m nach Osten bleiben die bisherigen übrigen Festsetzungen unverändert. Durch diese vereinfachte Änderung werden auch keine zusätzlichen Eingriffe gegenüber den bisherigen Festsetzungen zu erwarten sein, da das im Bebauungsplan Nr. 40 vorgesehene 8 m breite Haus auf dem Flurstück Nr. 2327 nur etwas nach Osten verschoben wird, während das Flurstück Nr. 1903 in seiner Bebaubarkeit quasi unverändert bleibt.

5. Erschließungskosten

Durch die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Diese Begründung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 18.12.1986 (BGBI I. S. 2253) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 20.06.1994 aufgestellt worden.

Brühl, den 06.07.1994

DER BÜRGERMEISTER

Wilhelm Schmitz
(Wilhelm Schmitz)

