

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 2, 10. Änderung, "Elsdorf, Zum Kapellchen / Mozartstraße"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Elsdorf, Zum Kapellchen / Mozartstraße" ist seit dem 26. 07. 1972 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan wurde in bisher 9 Änderungsverfahren aktualisiert und den geänderten Planvorstellungen der Gemeinde angepaßt. Das Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut.

2. Ziel und Zweck der Planänderung

Der Änderungsbereich erstreckt sich entlang der Nordstraße, zwischen dem Steinweg und der Straße "Zum Kapellchen". Er umfaßte ursprünglich zwei Parzellen, die in Längsrichtung von der Straße "Zum Kapellchen" bis zum Steinweg angeordnet waren. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ging davon aus, daß diese beiden langgestreckten Parzellen von der Nordstraße aus in Baugrundstücke aufgeteilt und erschlossen werden. Dazu wäre eine Umlegung (Zusammenlegung) auf privater Basis erforderlich gewesen. In der Zwischenzeit ist jedoch die rückwärtige der beiden Parzellen geteilt und zum Steinweg hin bebaut worden. Bei der derzeitigen Anordnung der überbaubaren Fläche und der geringen Tiefe der zur Nordstraße hin orientierten Parzelle ist eine städtebaulich und wirtschaftlich vertretbare Bebauung nicht mehr möglich.

Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat daher beschlossen, um hier eine sinnvolle und städtebaulich erwünschte Bebauung zu ermöglichen, die zur Nordstraße hin festgesetzte Baufläche so aufzuweiten, daß der Abstand zwischen Straßengrenzungsline und überbaubarer Fläche künftig statt 5,0 m ca. 2,5 m beträgt und sich damit an der Gebäudekante des vorhandenen Wohnhauses an der Ecke Nordstraße / Zum Kapellchen orientiert. Diese Reduzierung des Bereiches zwischen Baufläche und Straße ist vertretbar, da die Verkehrsfläche der Nordstraße eine Breite von ca. 9,0 m aufweist und damit eine ausreichende Freifläche zur Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite gegeben ist.

Im Rahmen der Planänderung wird auf den Rücksprung der Baugrenze / Baulinie im Einmündungsbereich der Nordstraße in den Steinweg verzichtet, da bei dem bereits durchgeführten Straßenausbau die Sichtfreiflächen auch bei der im Änderungsbereich vorgesehenen Anordnung der überbaubaren Fläche gewährleistet sind.

Auf die ursprünglich zum Steinweg hin festgesetzte Baulinie im Bereich der Parzellen Nr. 662 und 560 kann verzichtet werden, da auf der Parzelle Nr. 662 in der Zwischenzeit ein Wohngebäude errichtet worden ist. Im Bereich der vorhandenen Bebauung auf der Parzelle Nr. 563 an der Straße "Zum Kapellchen" wurde die Baugrenze so verschoben, daß das vorhandene Wohngebäude nunmehr vollständig innerhalb der überbaubaren Fläche liegt. Die in diesem Bereich ursprünglich festgesetzte zwingende Zweigeschossigkeit wird im Änderungsbereich unter Berücksichtigung der vorhandenen eingeschossigen Bebauung als maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Im übrigen Änderungsbereich ist entsprechend der bisherigen Festsetzung eingeschossige Bebauung vorgesehen.

In dem bebauten Bereich an der Straße "Zum Kapellchen" wird die im Ursprungsplan festgesetzte offene Bauweise beibehalten, während an der Nordstraße bzw. am Steinweg die offene Bauweise so eingeschränkt wird, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um hier eine allzu verdichtete Bebauung auszuschließen.

Im Änderungsbereich wird durch eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinien an den vorhandenen Straßenverlauf der tatsächliche Ausbau der Verkehrsflächen berücksichtigt.

3. Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines überwiegend bereits bebauten Wohngebietes. Mit der Planänderung werden keine neuen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt präjudiziert, so daß auf eine Eingriffsberechnung und die Ausweisung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann.

4. Schutz des Grundwassers

§ 51 a des Landeswassergesetzes NW sieht vor, daß grundsätzlich das auf Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah zu beseitigen ist. Da das gesamte Abwasser aus dem Änderungsbereich einer bereits genehmigten und vorhandenen Mischkanalisation zugeführt werden soll und der technische bzw. wirtschaftliche Aufwand einer gesonderten ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung unverhältnismäßig hoch ist, wird

gemäß § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz von der Möglichkeit der Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht. Eine Versickerung oder Verrieselung auf den einzelnen Baugrundstücken ist aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht möglich.

5. **Bodenordnende Maßnahmen ,
zusätzliche Erschließungsmaßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen oder zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Der Gemeinde entstehen mit der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Kosten.

Aufgestellt im November 1996

Die Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Elsdorf, Zum Kapellchen/Mozartstraße wurde beim Aufstellungsbeschuß am 12. März 1996 durch den Bau - und Planungsausschuß des Rates der Gemeinde Elsdorf akzeptiert und in die öffentliche Auslegung vom **16. Dez.1996 bis 16. Jan. 1997** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einbezogen.

Eine Änderung war nicht erforderlich.


50189 Elsdorf, den 25.02.97



(Bürgermeister)



(Ratsmitglied)



(Gemeindedirektor)