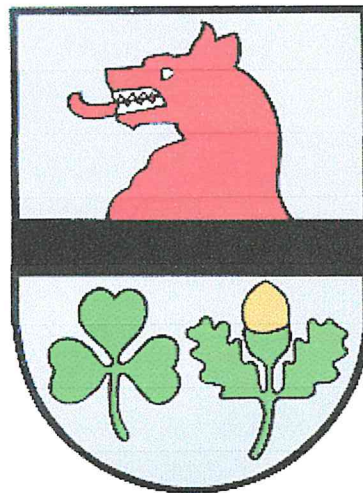


Gemeinde Elsdorf



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 2, 6. Änd.

„Niederrembt, östliche Teilortslage“

Gliederung

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Allgemeines**
- 3 Ziel und Zweck des Bebauungsplans**
- 4 Beschreibung der wesentlichen Planinhalte**
- 5 Umweltprüfung**
- 6 Landschaftsschutz**
- 7 Abwasserbeseitigung**
- 8 Erdbebenzone**
- 9 Maßnahmen, die auf der Grundlage des Bebauungsplans
erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten**

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

2. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Niederembt, östliche Teilortslage“ ist seit dem 30.05.1974 rechtskräftig und wurde in bisher 5 Änderungsverfahren den geänderten Planvorstellungen der Gemeinde angepasst.

Die 6. Änderung beinhaltet das Flurstück Gemarkung Niederembt, Flur 10, Nr. 136, das Flurstück Nr. 138, das mit einem freistehenden Wohnhaus bebaut ist sowie

Teilflächen aus den Flurstücken Nr. 199 und Nr. 137. Bis auf des Flurstück Nr. 138, das mit einem Wohnhaus bereits bebaut ist, sind die übrigen Planbereiche unbebaut. Die bisher verbindlichen Festsetzungen, die eine Doppelhausbebauung vorschreiben, sind in der seit dem 09.09.1988 rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Niederembt, östliche Teilortslage“ enthalten.

Der Änderungsbereich ist ca. 0,31 ha groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Die Langgasse, über die der Änderungsbereich erschlossen wird, ist fertig ausgebaut und fast vollständig bebaut.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Änderungsbereich die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für eine eingeschossige Doppelhausbebauung vor. Anstelle der Doppelhausbebauung soll nun im Änderungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden, da hier der Wunsch nach der Errichtung weiterer freistehender Wohnhäuser besteht. Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Änderung der Festsetzungen keine Bedenken, da die Einzelhausbebauung ebenso wie die Doppelhausbebauung der bereits vorhandenen Bebauung an der Langgasse entspricht und im Änderungsbereich bereits ein freistehendes Wohnhaus vorhanden ist.

Die Änderung der Bauweise berührt nicht die Grundzüge der Planung, so dass das **vereinfachte Planverfahren gem. § 13 BauGB** zur Anwendung kommt.

4. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte

Im Änderungsbereich wird im allgemeinen Wohngebiet die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Tiefe von 14 m festgesetzte überbaubare Fläche beibehalten. Die ursprünglich vorgesehene eingeschossige Bebauung wird ebenso wenig geändert wie die GRZ 0,4 und die GFZ 0,5.

Geändert wird aber die bisher zwingend festgesetzte Bauweise „Doppelhaus“ in eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Alle übrigen Festsetzungen, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 Bauordnung NRW, werden nicht verändert.

5. Umweltprüfung

Da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren erfolgt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

6. Landschaftsschutz

Mit der Bebauungsplanänderung wird kein zusätzlicher Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt begründet, der auszugleichen ist, da keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen werden.

7. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgt über die gemeindliche Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Niederembt. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die die Versickerung, die Verrieselung oder die Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in ein Gewässer zwingend vorschreiben. Daher werden auch für den relativ kleinen Änderungsbereich keine nachträglichen Festsetzungen im Sinne des § 51a Landeswassergesetz getroffen.

8. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3. DIN 4149 ist zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan übernommen.

9. Maßnahmen, die auf der Grundlage des Bebauungsplans erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten

Mit der Bebauungsplanänderung sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen verbunden, da die Erschließungsanlagen ausgebaut sind. Für die bauliche Nutzung ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse kein Umlegungsverfahren erforderlich. Von daher entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten durch die Planänderung, die nach dem Baugesetzbuch umzulegen wären.

Aufgestellt im Januar 2008

Gemeinde Elsdorf
Der Bürgermeister
Fachbereich 3 – Bau, Planung, Immobilienmanagement