

Gemeinde Elsdorf

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6a, 9. Änderung
„Elsdorf, Gewerbegebiet Oststrasse“

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 6a „Elsdorf, Gewerbegebiet Oststrasse“ ist seit dem 23.07.1974 rechtskräftig und wurde in bisher 8 Änderungsverfahren aktualisiert und den geänderten Planvorstellungen der Gemeinde angepaßt.

Der Änderungsbereich in der rechtsverbindlichen Fassung ist derzeit Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplanes. Er grenzt an die Südwestseite der Oststraße an und ist als Mischgebiet mit einer 16 m tiefen überbaubaren Fläche ausgewiesen. Die Festsetzung „Mischgebiet“ entspricht der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

Der Änderungsbereich ist ca. 1.750 m² gross und mit einem zu Wohn- und Gewerbe-zwecken (Ladenlokal) genutzten Gebäude sowie Garagen bebaut.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der Planänderung soll durch Verlängerung der überbaubaren Fläche um ca. 7 m eine bessere bauliche Nutzung des Baugrundstückes erreicht werden.

Durch eine Verdichtung der Bebauung innerhalb der Ortslagen ist es möglich, dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraum. Insofern besteht an der Planänderung, obwohl sie nur einen einzelnen Grundstückseigentümer unmittelbar betrifft, ein öffentliches Interesse.

3. Beschreibung der Planänderung

Im Änderungsbereich wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen Mischgebiet (MI) für eine max. zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschossflächenzahl 0,8 ausgewiesen. Als Dachform ist Satteldach festgesetzt

Im Mischgebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe aus städtebaulichen Gründen und um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung auszuschliessen, nicht zulässig. Die gem. § 6 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind auch weiterhin nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Öffentliche Verkehrsflächen sind von der Planänderung nicht betroffen.

4. Belange des Landschaftsschutzes

Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt, da bisher auch außerhalb der überbaubaren Fläche Nebenanlagen und Garagen grundsätzlich zulässig waren.

5. Abwasserbeseitigung

Der Änderungsbereich umfaßt ein Baugrundstück, daß bereits Bebauung aufweist und an die gemeindliche Mischwasserkanalisation angeschlossen ist.
Der technische und wirtschaftliche Aufwand für die Versickerung oder Verrieselung des ggfls. zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers i. S. des § 51 a LWG auf dem Grundstück wäre bei der durch die Bebauungsplanänderung möglichen geringfügigen zusätzlichen Bebauung unverhältnismässig, so dass auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet wird.

6. Bodenordnende Massnahmen oder Kosten, die mit der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine bodenordnenden Massnahmen erforderlich. Zusätzliche Erschliessungskosten entstehen nicht.

Aufgestellt im November 1999

Gemeinde Elsdorf
Der Bürgermeister
-Bauamt-

