

Begründung

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Bereich des südöstlichen Ortsrands von Oberzier. Es ist ca. 0,5 ha groß, die Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

2. Ziele und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. B 2 der Gemeinde Niederzier. Der Bebauungsplan Nr. B 2 setzt für diesen Bereich Fläche für die Landwirtschaft fest.

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist bereits mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Der Bebauungsplan Nr. B 2 setzt dort allgemeines Wohngebiet, eingeschossige Nutzung, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4 und Geschoßflächenzahl 0,5 fest. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 2 soll die Bebauung im Zuge des Heidewegs weitergeführt werden und damit das bestehende Baugebiet mit bedarfsgerechten Baugrundstücken arrondiert werden. Der Heideweg bildet zugleich die Zufahrt zum Friedhof.

Zur Realisierung dieser Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 23. Änderung entwickelt.

4. Bisherige Festsetzungen, sonstige Planungen

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. B 2, 3. Änderung war im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. B 2 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Es wurde entsprechend dem angrenzenden Bereich des Bebauungsplans Nr. B 2 als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden wie im Bebauungsplan Nr. B 2 ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt, da eine strenge Begrenzung des Straßenraums durch Baulinien städtebaulich nicht erforderlich ist und somit auch den individuellen Bedürfnissen mehr Spielraum eingeräumt werden kann.

Die festgesetzte Grundflächenzahl wurde auf Grundlage der zu erwartenden Mindestgrundstücksgrößen abgeleitet. Geht man davon aus, daß die Größe der Baugrundstücke in der Regel mindestens 510 bis 540 m² betragen wird, so ergibt sich daraus bei einer Grundflächenzahl von 0,35 eine bebaubare Grundfläche von mindestens ca. 180 bis 190 m². Durch diese Grundflächenzahl wird einerseits die ortsübliche Bebaubarkeit der zukünftigen Baugrundstücke gewährleistet, andererseits wird der notwendige Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch Verringerung der potentiellen Versiegelung auf das erforderliche Maß reduziert. Sollte es sich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets bei der Aufteilung der Fläche in Baugrundstücke wegen des spitz zulaufenden Grundstückszuschnitts herausstellen, daß die Grundflächenzahl von 0,35 im Einzelfall nicht ausreicht, kann, da der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, die Grundflächenzahl im Rahmen des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

5.2 Bauweise, Geschossigkeit

Bauweise und Geschossigkeit entsprechen der Situation in den benachbarten Neubaugebieten und dem voraussichtlichen Bedarf.

5.3 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird durch die Verlängerung des Heidewegs erschlossen. Diese Straße dient auch als Zufahrt zum Friedhof.

5.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft wurden entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenzen des Plangebiets Festsetzungen nach § 9 Abs.1, 25a BauGB getroffen. Diese Eingrünung soll zugleich einen landschaftsgerechten Ortsabschluß darstellen. Diese Flächen dienen auch dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft.

5.6 Festgelegte Geländeoberfläche

Um eine einheitliche Ausgangssituation für die Höhenlage der baulichen Anlagen zu schaffen, wurde eine Geländeoberfläche festgelegt, die Bezug nimmt auf das zukünftige Straßenniveau.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

Gemäß § 51a Abs. 4 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 07.03.1995 wird das Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation abgeleitet.

Der Schutz des Grundwassers und eine geordnete Abwasserbeseitigung werden sichergestellt. Der richtige Anschluß jedes einzelnen Vorhabens an die Sammelleitungen des Regen- und des Schmutzwasserkanals wird durch Kontrolle vor Bezug überwacht.

Durch die Begrenzung der Versiegelung im Bereich der privaten Zufahrten und Stellplätze soll erreicht werden, daß das dort anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert

7. Durchführung und Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan kann realisiert werden, sobald die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen und die Erschließung durchgeführt ist.

Negative Auswirkungen sind bei der Durchführung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen und durch potentielle Bebauung wird ausgeglichen durch die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Festsetzung zur Begrenzung der Versiegelung der privaten Zufahrten und Stellplätze soll ebenfalls dazu beitragen, die Versiegelung zu minimieren.

Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8a BNatSchG und die daraus resultierenden notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden ermittelt, die Berechnung des ökologischen Ausgleichs ist der Begründung beigefügt. Die ökologische Bilanz ergibt, daß zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB keine weitere Kompensationsfläche erforderlich ist: Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebiets.

8. Kosten

Die bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich entstehenden Kosten betragen ca. DM 110.000,00.

Der Anteil der Gemeinde an den Erschließungskosten richtet sich nach den vorhandenen gemeindlichen Satzungen. Bei Anlagen im Sinne der Bestimmungen des Baugesetzbuchs beträgt der Gemeindeanteil 10 %.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,48	ha	ca. 94,5 %
Verkehrsflächen	ca.	0,03	ha	ca. 5,5 %
<hr/>				
insgesamt	ca.	0,51	ha	
Anzahl der Wohneinheiten	ca.	8 - 10		

Niederzier, den 30.11.1995


.....
Bürgermeister


.....
Gemeindedirektor

PLANUNGSBÜRO SCHRÖDER
BAVAJ
DIPL.-ING.ARCHITEKTEN
52062 AACHEN MONHEIMSALLEE 75 TEL. 0241/37715

.....
Planer