



Rheinbach, den 1. September 1982

Az.: 622 - 25/3

Al/Hü

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Rheinbach-Oberdreeres Nr. 3
"Bundesstraße"

1. Ermächtigungsgrundlagen:

Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I 1976 S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I 1979 S. 949) in Verbindung mit der 1. DVO zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 (GV NW 1960 S. 433) sowie der 3. VO zur Änderung der 1. DVO vom 21.4.1970 (GV NW S. 299),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I 1977 S. 1763),

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1981 (BGBl. I 1981 S. 883),

Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 15.7.1976 (GV NW 1976 S. 264).

2. Begrenzung des Änderungsbereiches:

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die südwestliche Grenze der Bundesstraße,
- im Osten durch die nordwestliche Grenze der Marienstraße,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Freislebenstraße und durch die nördliche Grenze der Oberdreereser Straße, sowie
- im Westen durch die südöstliche Grenze der Oberdreereser Straße.

3. Zweck der Planung:

Durch den Bebauungsplan soll ein bisher unbebauter Innenbereich erschlossen und eine städtebaulich geordnete Bebauung ermöglicht werden.

Hierzu ist die Anlage einer Stichstraße mit Wendeplatte von der Oberdreeser Straße aus sowie eine fußläufige Verbindung zur Bundesstraße (B 266) vorgesehen. Eine befahrbare Anbindung an die Bundesstraße ist aus Verkehrssicherheitsgründen (weitere Einmündung auf kurzer Strecke) nicht möglich.

An der Oberdreeser Straße ist die Anlage bzw. Verbreiterung des Gehweges im Kurvenbereich bis zur Einmündung der Erschließungsstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich.

Die Festsetzung der Nutzungen ist auf die vorhandene Bebauung und die dörfliche Struktur des Ortsteils abgestimmt.

Die für das Ortsbild wichtigen und prägenden Einzelgebäude und Ensembles sind als Denkmalschutzbereich und Einzeldenkmale dargestellt.

4. Kosten:

Zur Verwirklichung der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten anfallen:

a) Grunderwerb		
ca. 1.200 qm x 20,-- DM	=	24.000,00 DM
b) Entwässerungsmaßnahmen		
ca. 160 lfdm x 500,-- DM/lfdm	=	80.000,00 DM
c) Straßen- und Wegebaukosten einschließlich Beleuchtung		
1.200 qm x 90,-- DM/qm	=	108.000,00 DM
Gesamtsumme:		212.000,00 DM =====

Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

5. Sonstiges:

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach entwickelt.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2a Bundesbaugesetz wurde mit einem Anschreiben an die Grundstückseigentümer im Planbereich sowie durch die 14-tägige Auslegung der Entwürfe durchgeführt.

Die Begründung ist Bestandteil des Verfahrens.


.....
Bürgermeister


.....
Ratsherr

Fortschreibung der Begründung:

Im Rahmen der Beschlußfassung über die während der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde der Entwurf wie folgt geändert:

Beschluß Nr. 757 der Ratssitzung vom 7.2.1983:

zu 1.3 Eheleute Agnes und Heinz Pommerich, Marienstr. 8

Den Anregungen und Bedenken wird stattgegeben. Die Festsetzung der Geschoßzahl für den rückwärtigen Bereich wird von II auf I reduziert.

Unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen hinsichtlich geeigneter Lichtverhältnisse und der Möglichkeit der 1-geschossigen Bauweise mit Drempel ist den Anregungen und Bedenken stattgegeben worden.

zu 1.4 Rolf Wölfling, Marienstr. 6

Den Anregungen und Bedenken wird stattgegeben.

Die Festsetzung der Geschosßzahl für den rückwärtigen Bereich wird von II auf I reduziert.

Unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen hinsichtlich geeigneter Lichtverhältnisse und der Möglichkeit der 1-geschossigen Bauweise mit Drempe ist den Anregungen und Bedenken stattgegeben worden.

zu 2.1 Rhein-Sieg-Kreis, Planungsamt

Den Anregungen und Bedenken zu Punkt 4 wird insoweit stattgegeben, als nachstehender Zusatz in Punkt 1 des Textteils aufgenommen wird:

" Ausnahmen können im MD-Gebiet zugelassen werden. "

In Anbetracht der Festsetzung "geschlossene Bauweise im MD-Gebiet" soll für dieses Gebiet durch folgenden Zusatz zu Punkt 1 des Textteils - "Ausnahmen können im MD-Gebiet zugelassen werden " - entsprechend der Anregung des Kreises Ausnahmeregelungen für Garagen etc. ermöglicht werden.

zu 2.2 Kath. Kirchengemeinde und Generalvikariat

Den Anregungen und Bedenken wird insoweit stattgegeben, als die Baufläche von 12 auf 14 m erweitert wird, um ein entsprechendes Zurücksetzen des Baukörpers zu ermöglichen, um dem zukünftigen Bauherrn einen größeren Freiraum in seiner Entscheidung über die Stellung des Baukörpers und den Abstand zur B 266 zu geben.

Die Eigentümer der von den vorstehenden Änderungen betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie die in ihren Aufgaben berührten Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend § 2a (7) Bundesbaugesetz mit Schreiben vom 2.3.1983 beteiligt.

Diese Begründung stellt mit den vorstehenden Änderungen
- welche aufgrund von Anregungen und Bedenken zum Bebauungs-
plan in der Sitzung des Rates vom 7.2.1983 beschlossen wur-
den - die Fortschreibung der Begründung vom 1.9.1982 dar,
die mit dem Bebauungsplan öffentlich ausgelegen hat..

.....
Beigeordneter

Fortschreibung der Begründung

Im Rahmen der Beschlußfassung über die während der erneuten
Offenlage vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde der Ent-
wurf weiter wie folgt geändert:

Beschluß Nr. 981 der Ratssitzung vom 6.2.1984

1. Josef Kleefuß:

Den Anregungen wird stattgegeben. Die Baugrenze wird auf 14 m
erweitert und der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf
3 m reduziert.

2. Architekt Baumann-Drimborn für Eheleute Kuchem:

Den Anregungen wird stattgegeben. Die Baugrenze wird auf 14 m
erweitert und der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3m
reduziert.

3. Hermann Hünnekens:

Der Erweiterung der Baugrenze auf 9,50 m und 14 m unter gleich-
zeitiger Verschiebung der Nutzungsgrenze wird zugestimmt.

Da bei den vorstehenden Änderungen die Abstandsflächen gewahrt werden
und sonstige Belange nicht entgegenstehen ist den Anregungen entsprochen
worden.

Die Eigentümer der von den vorstehenden Änderungen betroffenen und be-
nachbarten Grundstücke sowie die in ihren Aufgaben berührten Träger

öffentlicher Belange wurden entsprechend § 2a (7) Bundesbaugesetz mit Schreiben vom 13.2.1984 beteiligt.

Diese Begründung stellt mit den vorstehenden Änderungen - welche aufgrund von Anregungen und Bedenken während der erneuten Offenlage zum Bebauungsplan in der Sitzung des Rates vom 6.2.1984 beschlossen wurden - die Fortschreibung der Begründung vom 1.9.1982 dar, die mit dem Bebauungsplan öffentlich ausgelegen hat.

.....
Beigeordneter

Gesehen:
Köln, den 3.4.84
Der Regierungspräsident
im Auftrage:
Mikag