

BEGRÜNDUNG ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG ‚ROMMERSKIRCHEN – FRIXHEIM‘

Der Ergänzungssatzung ‚Rommerskirchen-Frixheim‘ wird gemäß § 34 Abs. 5 i.V.m § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der Zeit gültigen Fassung folgende Begründung beigegeben:

1. GELTUNGSBEREICH

Das Gebiet der Ergänzungssatzung liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Frixheim, an der ‚Kleine Bruchstraße‘. Der Bereich der Ergänzungssatzung grenzt im Westen an das Flurstück 38 mit der bestehenden Bebauung ‚Kleine Bruchstraße 11‘ und im Osten an die freie Landschaft an. Es ist im beigegeführten Lageplan schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

2. VORHANDENE SITUATION, PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Bei der Fläche des Plangebietes (Gemarkung Frixheim - Anstel, Flur 6, Flurstück 4) handelt es sich bisher um eine Fläche des Außenbereiches. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen ist der Ergänzungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die bestehende Bebauung nördlich und westlich des Ergänzungsgebietes wird die Fläche entscheidend geprägt. Die Fläche des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die umgebende Bebauung an der ‚Kleine Bruchstraße‘ und der ‚Neusser Straße‘ weist überwiegend eine 2 - geschossige Bebauung auf. Es handelt sich vorwiegend um Familienwohnhäuser. Die Hauptgebäude stehen überwiegend traufständig zu den jeweiligen Erschließungsstraßen.

3. ZIEL UND ZWECK DER SATZUNG

Ziel der vorliegenden Ergänzungssatzung ist, die bisherigen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Teil des Ortsteils Frixheim einzubeziehen, um eine Bebauung mit einem freistehenden Wohnhaus zu ermöglichen. Die derzeitige Situation am Ortsrand von Frixheim weist im Bereich der ‚Kleine Bruchstraße‘ eine beidseitige Straßenrandbebauung auf. Mit der geplanten Bebauung wird somit eine städtebaulich wünschenswerte Abrundung der bestehenden Bebauung am Ortsausgang erreicht.

4. BEBAUUNGSKONZEPT

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes soll durch Festsetzung einer Baugrenze nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die überbaubare Grundstücksfläche geregelt werden. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht sowohl eine trauf- als auch eine giebelständige Orientierung der Bebauung zur ‚Kleine Bruchstraße‘ hin. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück wird die künftige Lage der Bebauung auf dem Grundstück eindeutig definiert.

Bei der Anordnung und Lage der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich die Planung an der bestehenden Bebauung ‚Kleine Bruchstraße 11‘. Für den Ergänzungsbereich wird sowohl der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zur ‚Kleine Bruchstraße‘ als auch die Bebauungstiefe übernommen.

Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, wonach unter anderem ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise Voraussetzung ist.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene ‚Kleine Bruchstraße‘, die die nördliche Grenze des Plangebietes bildet.

Ver- und Entsorgung

Das vorliegende Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Der Eigentümer des Grundstückes (Gemarkung Frixheim - Anstel, Flur 6, Flurstück 4) verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Übernahme aller durch den Kanalanschluß und die sonstige Ver- und Entsorgung entstehenden Kosten.

Der vorhandene Mischwasserkanal in der ‚Kleine Bruchstraße‘ ist für die Aufnahme des Schmutzwassers aus dem geplanten Wohnhaus ausreichend dimensioniert und soll gemäß § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz aus wirtschaftlichen Gründen auch das Niederschlagswasser aufnehmen.

Belange von Natur und Landschaft

Durch die Ergänzungssatzung ‚Rommerskirchen – Frixheim‘ wird eine bisherige Außenbereichsfläche für eine Bebauung herangezogen. Danach ist ein Eingriff in Natur und Landschaft in Form einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens durch Gebäude bzw. Flächen für Zufahrt und Wege zu erwarten. Die Fläche des Plangebietes wird bisher als Ackerfläche genutzt. In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu dieser Ergänzungssatzung ist entlang der östlichen Satzungsgrenze eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Schnithecke) sowie entlang der südlichen Satzungsgrenze eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (freiwachsende Hecke) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Mit der Durchführung der festgesetzten Maßnahmen (die Ergänzungssatzung enthält eine entsprechende textliche Festsetzung) wird der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen.

Der Satzung liegt als Nachweis die Eingriffsbilanzierung gemäß der vom Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein – Westfalen entwickelten Bewertungsverfahrens als Anlage bei.

5. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Der Eigentümer des Grundstückes (Gemarkung Frixheim - Anstel, Flur 6, Flurstück 4) verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zur vollständigen Übernahme aller durch den Kanalanschluß entstehenden Kosten. Außerdem verpflichtet er sich in genanntem städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

6. BODENORDNUNG

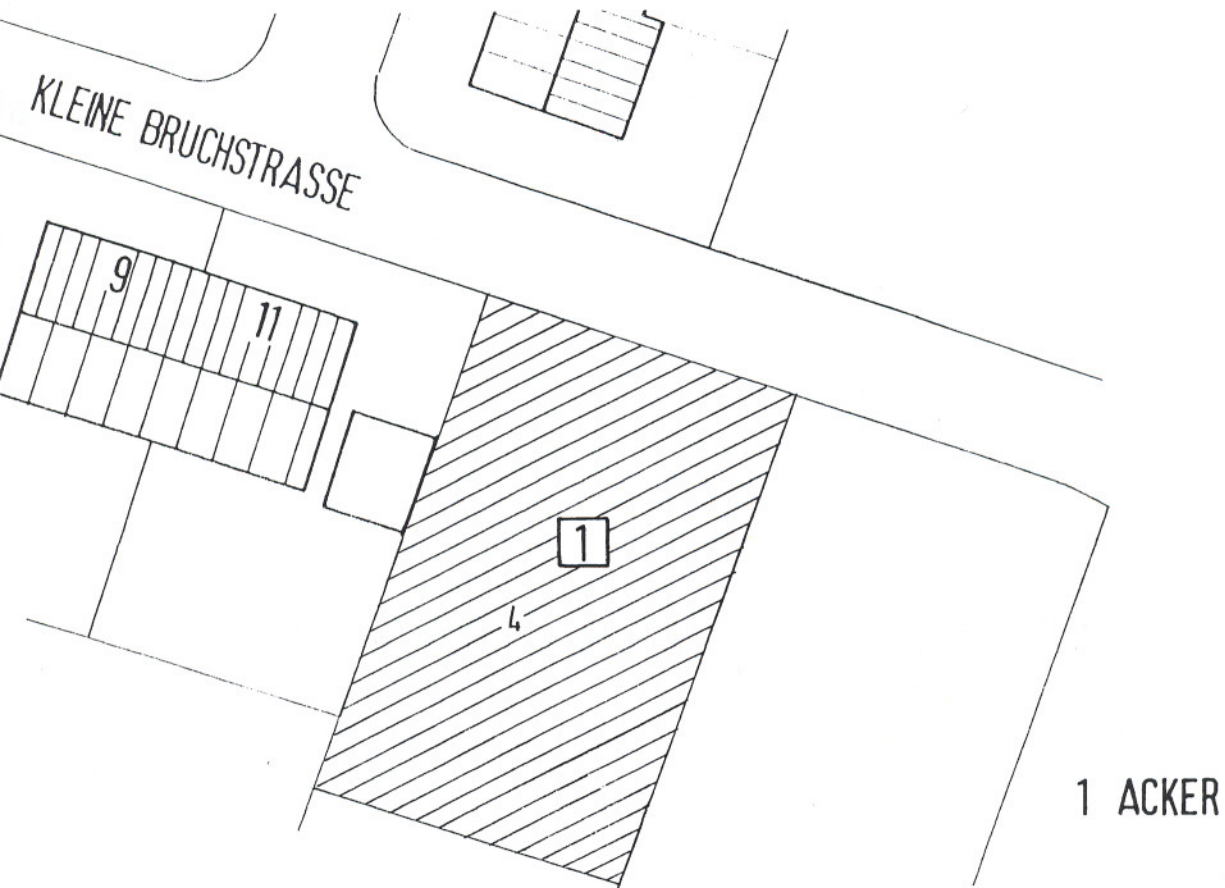
Für die Umsetzung der Ergänzungssatzung sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

7. KOSTEN, FINANZIERUNG, DURCHFÜHRUNG DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

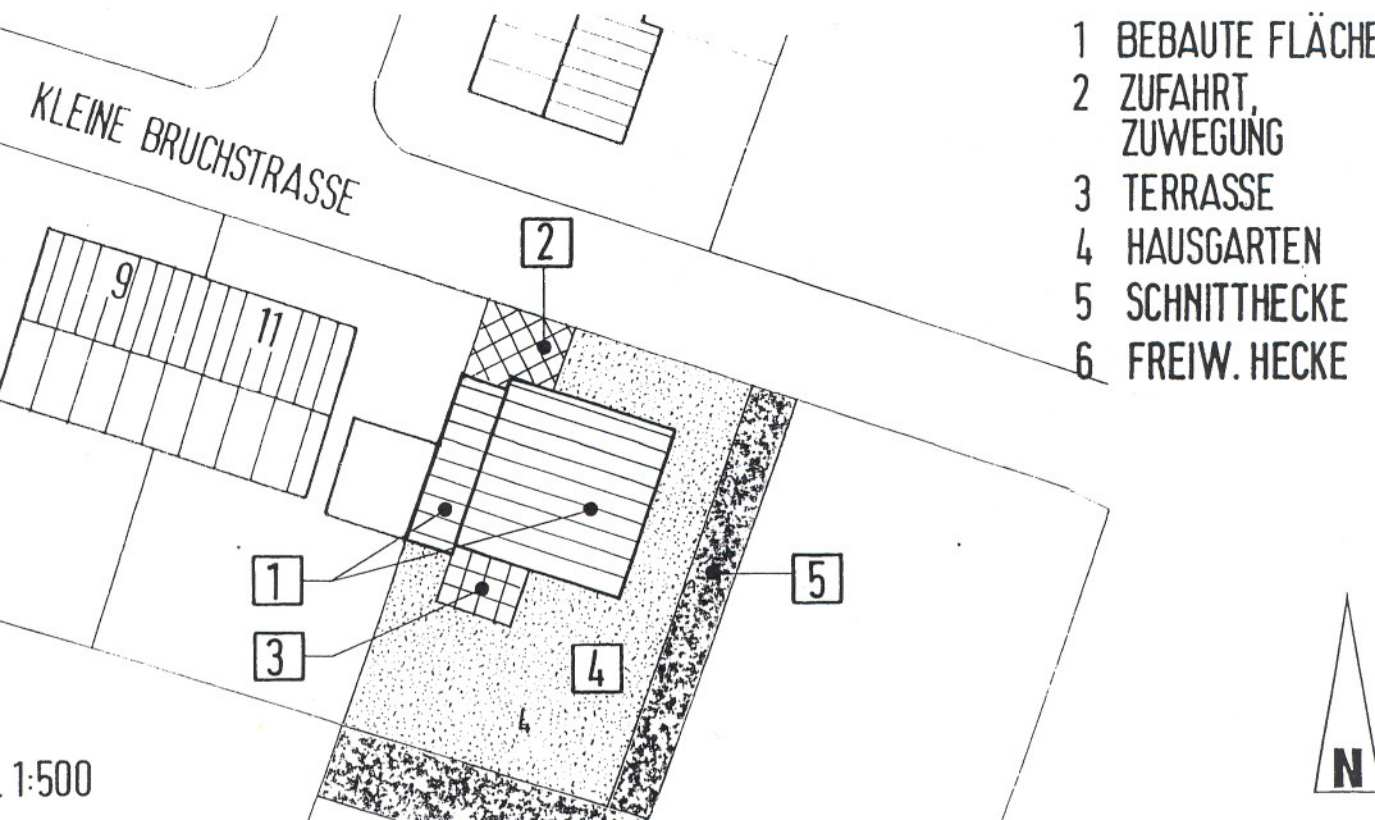
Da sich der Eigentümer des Grundstückes im Bereich der Ergänzungssatzung per Vertrag dazu verpflichtet, die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und die Folgekosten der städtebaulichen Maßnahme zu übernehmen, entstehen der Gemeinde außer dem Verwaltungsaufwand keine Kosten.

La Città Stadtplanung
Bergheim, den 15.11.02

AUSGANGSZUSTAND DES GEBIETES DER ERGÄNZUNGSSATZUNG



ZUSTAND GEPLANT

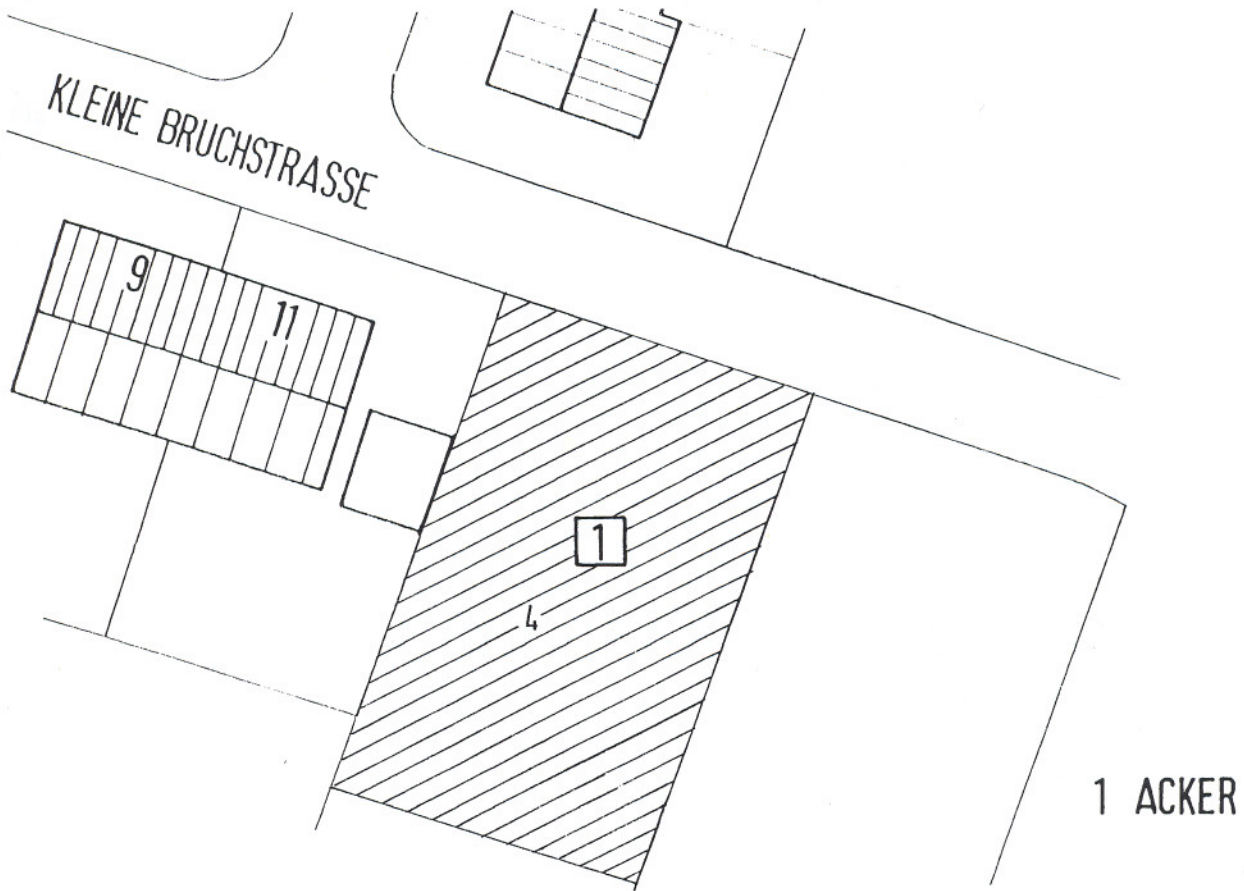


AUSGLEICH DES EINGRIFFES IN DEN NATURHAUSHALT

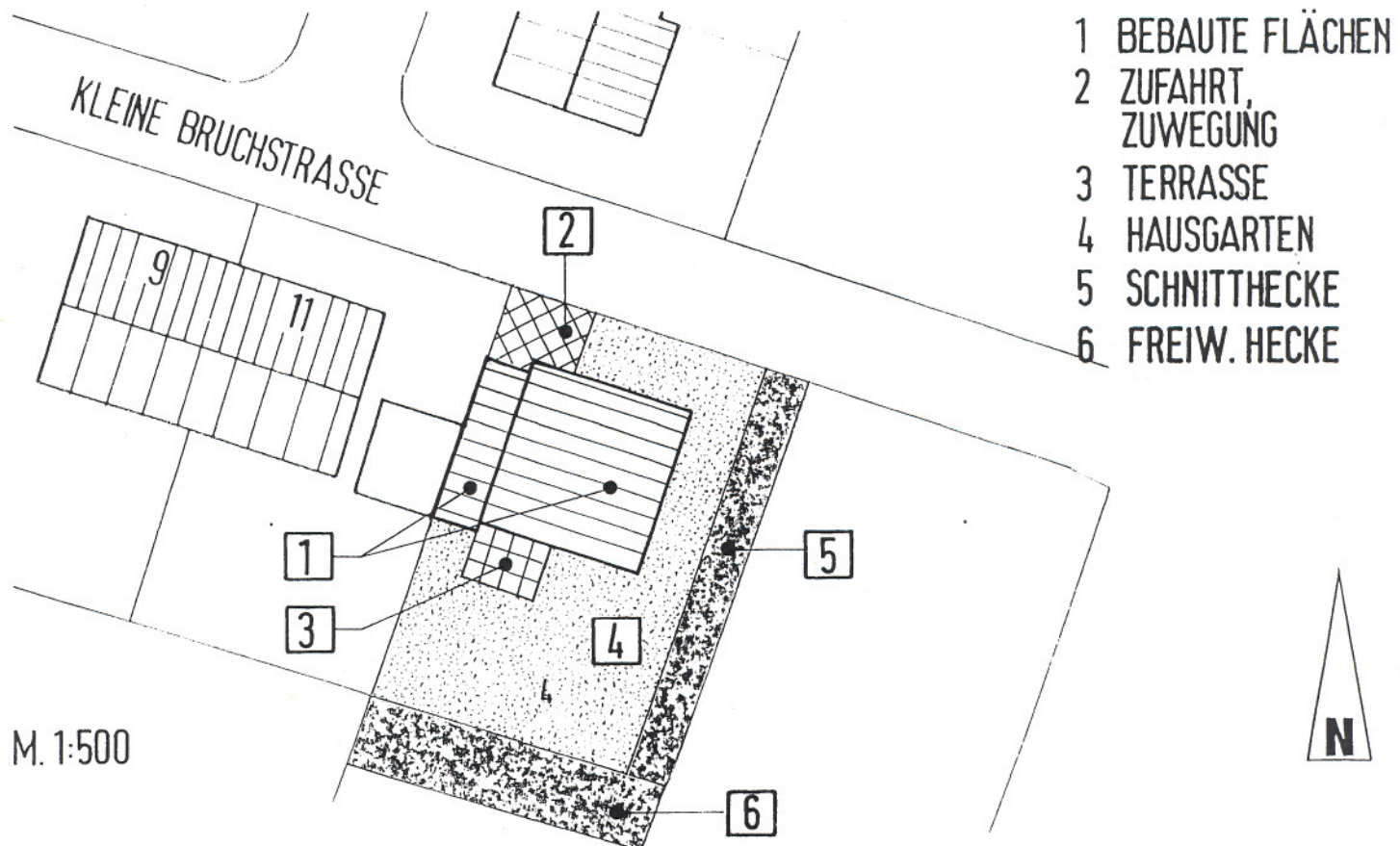
ROMMERSKIRCHEN - FRIXHEIM

(GEMARKUNG FRIXHEIM- ANSTEL, FLUR 6, FLURSTÜCK 4)

A. AUSGANGSZUSTAND DES GEBIETES DER ERGÄNZUNGSSATZUNG



B. ZUSTAND GEPLANT



M. 1:500

EINGRIFFSBILANZIERUNG							
Zur Ergänzungssatzung Rommerskirchen - Frixheim							
A. Ausgangszustand des Plangebietes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächennr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-Flächen-wert
(s. Plan Ausgangs-situation)	(lt. Biotop-typenwert-liste)	(lt Biotop-typenliste)	(m²)	(lt Biotop-typenliste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
1	3.1	Acker	715	2		2	1.430
					Gesamtflächenwert A : (Summe Sp 8)		1.430
B. Geplanter Zustand nach Eingriff							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächennr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-Flächen-wert
(s. Plan Zustand nach Eingriff)	(lt. Biotop-typenwert-liste)	(lt Biotop-typenliste)	(m²)	(lt Biotop-typenliste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	bebaute Fläche	165	0		0	0
2	1.1	Zufahrt, Zuwegung	23,5	0		0	0
3	1.1	Terrasse	20	0		0	0
4	4.2	Hausgarten	315	2		2	630
5	4.1	Schnitthecke	85	2		2	170
5	8.1	Hecke, freiwachsend	105	6		6	630
					Gesamtflächenwert B : (Summe Sp 8)		1.430
C. Gesamtbilanz		(Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)					± 0