

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Anstel - Nord"
der Gemeinde Frixheim-Anstel gemäß § 9
(6) des BBauG vom 23. 6. 1960

1.) Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Hauptstraße und wird im Osten vom Gillbach begrenzt. Im Norden wird das Plangebiet von dem Wirtschaftsweg Parzelle Nr.37 und im Westen von der Straße "Am Rosenend" begrenzt.

2.) Bestehende Verhältnisse

Die an der Straße "Am Rosenend" gelegenen 5 Parzellen sind mit je einem 2-geschoss. Einzelhaus bebaut. Die Grundstücke längs der Hauptstraße sind bis auf zwei neu ausgewiesene Baustellen mit größtenteils 2-geschoss. Einzel- und Doppelhäusern bebaut.

Ansonsten wird das Plangebiet gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt.

3.) Bestehende rechtliche Bindungen

Der z.Zt. rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Frixheim-Anstel weist das gesamte Plangebiet als ländliche Wohnbaufläche aus.

Lediglich längs des Gillbaches ist ein ca. 12,00 m breiter Grünstreifen ausgewiesen.

In der nord-östlichen Ecke des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz ausgewiesen.

4.) Begründung der Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, und für die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen, welche für die Entwicklung der Gemeinde Frixheim-Anstel benötigt werden, eine geordnete städtebauliche Nutzung festzulegen. Gleichzeitig soll eine wirtschaftliche Erschließung des Plangebietes sichergestellt werden.

5.) Vorgesehene Planausweisungen

Das Baugebiet wird im nördlichen und westlichen Teil als reines Wohngebiet in 1- bis 2-geschoss. Bauweise ausgewiesen.

Im mittleren Teil wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit 1-geschoss. Bauweise ausgewiesen.

Im südlichen Teil, längs der Hauptstraße wird das Plangebiet als Dorfgebiet in 2-geschoss. Bauweise ausgewiesen.

Längs des Gillbaches ist der im Flächennutzungsplan als Grünfläche und in der Landschaftsschutzverordnung als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene Streifen übernommen worden.

Im Plangebiet werden ca. 32 neue Wohneinheiten ausgewiesen.

Mit den vorhandenen 21 Wohneinheiten zusammen wird das Plangebiet eine Aufnahmefähigkeit von ca. 170 Einwohnern haben.

Die Erschließung erfolgt durch die bestehende Hauptstraße und die Straße "Am Rosenend".

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Stichstraße mit Querspange von je 8,50 m Breite.

Am Ende der Querspange ist ein Wendeplatz ausgewiesen.

Längs der Querspange sind öffentliche Parkflächen ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Flächen, welche der Kanalisationsplan einschließt.

Das gesamte Plangebiet wird an das örtliche Kanalisations- und Trinkwassernetz angeschlossen.

6.) Durchführung der Maßnahme

Die erforderliche Umlegung geschieht durch den Umlegungsausschuß der Gemeinde Frixheim - Anstel

Die Durchführung der geplanten Kanal- und Straßenbau-
maßnahmen obliegt der Gemeinde.

Die Wasserversorgung obliegt dem Kreiswasserwerk.

7.) Überschlägliche Kostenermittlung der Baumaßnahme

1. Straßenbaukosten	175.000,--	DM
2. Wasserversorgung	20.000,--	DM
3. Straßenbeleuchtung	15.000,--	DM
4. Sonstiges	10.000,--	DM
	220.000,--	DM

Rommerskirchen, den 10. Dez. 1971

Bürgermeister

Klepfisz



Ratsmitglied

Pöschel

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan
vom 6.3.1972 bis 10.4.1972 öffentlich ausgelegen

Bürgermeister

Klepfisz



Ratsmitglied

Pöschel