

SECHSTE VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES HOENINGEN NR. 1 „ZUR MÜHLE“ -Bebauung Dauerkleingarten-

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/ SGV. NW. 2023)
Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256); jeweils in zuletzt gültiger Fassung

Maßstab 1:1000

.Ausfertigung

Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung:

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ Grundflächenzahl (0,4)
GFZ Geschoßflächenzahl (0,4)

Bauweise, Baugrenzen:

O Einzel- und Doppelhäuser
vorhandene Baugrenze
geplante, neue Baugrenze

Sonstige Festsetzungen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
dieser Änderung

Textliche Festsetzungen:

Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB):

Die Firsthöhe darf, bezogen auf den höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche, 8,50 m nicht überschreiten.

Garagen und Stellplätze (§12 BauNVO):

Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtseite einen Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Hinweis: Eine Versickerung der Regenwässer wird empfohlen.

ZU DIESEM PLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG!

1. Nach Aufstellungsbeschuß vom 27.01.2000 wurde den Bürgern am 26.07.2000 sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von 1 Monat gegeben. Hiernach hat der Rat der Gemeinde Rommerskirchen am 28.09.2000 gemäß § 13 BauGB diese vereinfachte Änderung als Satzung beschlossen.

Rommerskirchen, den 12.10.2000

(Glöckner)
Bürgermeister

Ratsmitglied

2. Diese 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Hoeningen Nr.1 „Zur Mühle“ wurde am 11.10.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Rommerskirchen, den 12.10.2000

(Glöckner)
Bürgermeister

Begründung **zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes** **Hoeningen Nr. 1 „Zur Mühle“**

Geltungsbereich und bestehende Situation

Die Bebauungsplanänderung umfaßt die Grundstücke Gemarkung Hoeningen, Flur 8, Flurstücke 230, 231, 232, 233.

Im Bebauungsplan Hoeningen Nr. 1 „Zur Mühle“ sind die Flurstücke 230, 231, 232, 233 ab einer Tiefe von 45,0 m, gemessen von der Straße „Zur Mühle“, bislang als Dauerkleingartenanlage festgesetzt und im übrigen als „reines Wohngebiet“.

Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Hoeningen Nr. 1 wurde im Jahre 1969 rechtskräftig. Bis zum heutigen Tage sind die städtebaulichen Vorstellungen einem Wandel unterworfen.

Den Wohngebäuden werden heute eher kleine Gärten zugeordnet, große Gärten (Nutzgärten) sind nicht mehr üblich. Dem gegenüber steht der zunehmende Bedarf an Wohnraum.

Mit der sechsten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Hoeningen Nr.1 „Zur Mühle“ soll die Planung an heutige Bedürfnisse und Anforderungen angepaßt werden.

Festsetzungen

Die Teilflächen der o. g. Grundstücke, die im Bebauungsplan als Dauerkleingärten ausgewiesen waren, werden durch Festlegung neuer Baugrenzen einer Bebauung zugeführt. Außerdem wird die Baugrenze der vorhandenen Bebauung „Zur Mühle“ 9 und 11 (Flurstücke 232 und 233) erweitert. Auf diese Weise ist es möglich, Wohnraum zu schaffen und eine Innenverdichtung zu erreichen.

Des weiteren wird durch diese Maßnahme die Erschließungsanlage wirtschaftlicher ausgenutzt.

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird der Bereich der Änderung als reines Wohngebiet (WR) mit eingeschossiger offener Bauweise festgelegt. Die Grundflächen- und die Geschößflächenzahl beträgt 0,4.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch Anschluß an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze der Kreiswasserwerke, der RWE Energie AG und der Rhenag.

Die Entsorgung von Abfall ist durch ein von der Gemeinde Rommerskirchen beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Zur Abwasserentsorgung wird das Plangebiet an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Zehntstraße angeschlossen. Von dort wird das Schmutzwasser über das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen der Kläranlage Villau zugeführt.

Nach § 51 a des Landeswassergesetzes ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Aus Bautätigkeiten im Umfeld ist bekannt, daß ab etwa 1,0 m unter Geländeoberfläche sandige, z.T. kiesige Bodenschichten auftreten, die jedoch nicht gleichmäßig durchgehend, sondern lokal mit lehmigen und tonigen Schichten durchsetzt sind. Insofern kann eine Regenwasserversickerung nicht zwingend vorgeschrieben werden.

Unabhängig davon wird jedoch die Versickerung der Regenwässer durch einen Hinweis auf dem Plan empfohlen.

Umweltschützende Belange

Durch die zukünftige Bebauung erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt. Der Umfang des Eingriffes und der noch erforderliche Ausgleich sind in der als Anlage beigefügten Bilanzierung dargestellt und nachgewiesen.

Danach ist eine Kompensationsfläche von 240 qm erforderlich. Aus der Begründung zur 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 10 „Eckumer Berg“ geht hervor, daß der Gemeinde Rommerskirchen auf dem Grundstück Gemarkung Broich, Flur 5, Flurstück 113 eine Überkompensation von 116 qm übrig bleibt.

Der fehlende Ausgleich von 124 qm wird durch Aufforstung auf dem gemeindeeigenen Ackergrundstück Gemarkung Frixheim-Anstel, Flur 4, Flurstück 104 mit der Größe von 11711 qm erbracht und im Zusammenhang mit weiteren zu erwartenden Kompensationsmaßnahmen realisiert.

Kosten, Finanzierung, Verwirklichung

Für die Verwirklichung der städtebaulichen Planung, die sich aus der Änderung ergibt, ist keine bodenordnende Maßnahme durch Verfahren notwendig. Die Grundstücke werden durch einen Vertrag neu geordnet.

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Hoeningen Nr. 1 „Zur Mühle“ werden durch die geplante vereinfachte Änderung nicht berührt.

Durch die Verwirklichung der städtebaulichen Planung entstehen der Gemeinde keine Kosten, da alle Aufwendungen der Gemeinde einschließlich der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Planungseinheiten, sowie für Infrastruktur und sonstige Folgekosten durch vertraglich vereinbarte Geldleistung an den Grundstücksfond der Gemeinde gedeckt werden.

Rommerskirchen, den 20.07.2000

i.A.

(Schnieders)
Baudezernent

Diese Begründung gehört nach dem Beschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 28.09.2000 gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den 12.10.2000

Der Bürgermeister

Ratsmitglied

(Glöckner)