

Begründung zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 10 „Eckumer Berg“

Geltungsbereich und bestehende Situation

Die Bebauungsplanänderung umfaßt die Grundstücke Gemarkung Rommerskirchen Flur 20, Flurstücke 417 und 345. Diese haben eine Größe von rund 1.400 qm. In der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 10 waren diese Grundstücke als private bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt.

1994 wurde in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren dargelegt, daß die 1. vereinfachte Änderung ohne erkennbare und nachvollziehbare städtebauliche Gründe durchgeführt wurde und insofern nichtig sei. Durch die Meinungsäußerung des Gerichtes ist jedoch die 1. vereinfachte Änderung nicht aufgehoben. Dies ist nur durch ein Normenkontrollverfahren oder durch bauleitplanerisches Verfahren der Gemeinde rechtlich möglich. Es ergibt sich also die Notwendigkeit, die 1. vereinfachte Änderung aufzuheben und gleichzeitig das Planungsrecht für diese Grundstücke neu zu regeln.

Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Grundstück soll wieder eine Bebauung, höchstens im Umfang der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes an dieser Stelle ermöglicht werden. Allerdings ist eine moderate Anpassung an heutige städtebauliche Vorstellungen, sowie an die vorhandene Bebauung erforderlich. Konkret beabsichtigt sind Einfamilienhäuser, evtl. mit Einliegerwohnung. Hierfür wird ein ausreichender Bedarf im Gemeindegebiet gesehen.

Die Stellung der Baukörper war in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes parallel zur Straße vorgesehen. Es ist jedoch städtebaulich ausgewogener, sich mehr nach der umgebenden Bebauung zu richten, denn die Ausrichtung der Gebäude auf allen Nachbargrundstücken ist im Prinzip giebelständig zur Straße. Deshalb wird die überbaubare Fläche, unter Beibehaltung der Flächengröße, so festgesetzt, daß zwei angepaßte giebelständige Baukörper hintereinander möglich sind.

Der hintere Baukörper soll über eine private Zuwegung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden.

Art der Nutzung

Der Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 10 setzt für die umgebende Bebauung allgemeines Wohngebiet fest und sah dies ursprünglich auch im Bereich der 10. Änderung vor. Die ursprüngliche, durch die erste vereinfachte Änderung aufgehobene Festsetzung „WA“ soll durch die 10. vereinfachte Änderung erneut für diesen Bereich festgesetzt werden, mit dem Ziel, eine einheitliche Nutzungsstruktur in dem Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 10 „Eckumer Berg“ planungsrechtlich zu sichern.

Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung werden aufgehoben und durch diese 10. Änderung ersetzt. Außerdem gelten die textlichen Festsetzungen 7 und 10 der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes weiterhin im Bereich dieser Änderung.

Zusätzlich zu diesen textlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 10 „Eckumer Berg“ folgende Festsetzungen getroffen:

- Es ist ein Vollgeschoß zulässig, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl werden auf 0,4 festgesetzt.
- Zur Wahl eines einheitlichen städtebaulichen Bildes und der Sicherung der städtebaulichen Ordnung in Bezug zur umgebenden Bebauung wird die maximale Firsthöhe auf 80,0 m ü. NN festgesetzt (Die Kanaldeckelhöhe vor dem Grundstück Ahornweg Nr. 12 liegt bei 72,84 m ü. NN). Durch diese Begrenzung wird eine der Umgebung angepaßte Bebauung gewährleistet.
- Analog zu § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauONW wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen bis 30 cbm Rauminhalt außerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt.
- Oberirdische Garagen sind nur auf Flächen für Garagen zulässig. Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtseite einen Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Unter Bezug auf die umgebende Bebauung wird zur Wahrung einer einheitlichen städtebaulichen Struktur eine giebelständig zur Straße verlaufende Hauptfirstrichtung festgesetzt. Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25°-35° zulässig.
- Entlang der privaten Zuwegung soll als Sichtschutz zu den Grundstücken Heimchesweg eine Hecke gepflanzt werden.

Sonstiges:

Gegenüber der Erstfassung des Bebauungsplanes entsteht in Summe keine größere überbaubare Fläche. Insofern entsteht auch kein neuer Eingriff in den Naturhaushalt. Von daher ist eine Eingriffsausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Aus Bodengutachten aus dem Umgebungsbereich ist bekannt, daß die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so gering ist, daß eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht vorgeschrieben werden kann. Unabhängig davon empfiehlt die Gemeinde wenigstens einen Teil der Regenwässer zu versickern und die erforderlichen Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Es ist geplant, diese kurzfristig zur Bebauung zu veräußern. Bezüglich der finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde ist es so, daß sämtliche in Planung, Grunderwerb, Erschließung und Infrastruktur investierten Leistungen durch die Veräußerung gedeckt werden. Im Haushaltsplan ist die Einnahme bereits veranschlagt.

Rommerskirchen, den 14.11.2000
i.A.

(Schnieders)

Diese Begründung gehört nach dem Beschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 25.01.2001 gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den 24.04.2001

Der Bürgermeister



(Glückner)

