

2 Änderung Eichenfeld BP 8

13. Ergänzung/Änderung der textl. Festsetzungen vom 12.05.97  
Stand: Satzungsbeschluss vom 18.06.1997

gehört zur Verfügung  
vom \_\_\_\_\_

Bezirksregierung Köln  
Im Auftrag

*R. Meyer*



## Bebauungspläne 8 A + B Eichenfeld

hier: 2. vereinfachte Änderung

### Ergänzung / Änderung der textlichen Festsetzungen

1. Für die nachfolgend aufgeführten Änderungspunkte sind die textlichen Festsetzungen, wie sie für den Ursprungsplan vom 28.02.1986 - in der abgeänderten Form vom 28.12.1995 - bestehen, zu ergänzen.
2. Änderungspunkte:
  - 2.1 Erweiterung von überbaubaren Flächen an der Straße "Zum Knollen", Flurstücke Gemarkung Bergneustadt, Flur 7, Nrn. 3580 und 3581
  - 2.2 Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche an der Straße "Zum Wiebusch", Flurstücke Gemarkung Bergneustadt, Flur 7, Nrn. 3497 und 3498
  - 2.3 Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche an der Breite Straße 4, Flurstück Gemarkung Bergneustadt, Flur 7, Nr. 2649
  - 2.4 Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche an der Straße "Zum Knollen", Flurstücke Gemarkung Bergneustadt, Flur 7, Nrn. 1664, 1662, 1663
  - 2.5 Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche an der Straße "Zum Wiebusch", Flurstücke Gemarkung Bergneustadt, Flur 7, Nr. 3461
  - 2.6 Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche an der Ackerstraße, Gemarkung Bergneustadt, Flur 7, Nrn. 3458 und 3459
3. Berechnung des Eingriffsumfanges (Änderungspunkt Nr. 1):

1. neue zusätzliche überbaubare Wohnfläche	=	<u>ca. 1.400 qm</u>
überbaubare Wohnfläche insgesamt:	=	ca. 1.400 qm
überbaubare anrechenbare Wohnfläche (1.400 qm x 0,4 GFZ)	=	ca. 560 qm
		=====
2. neue zusätzliche anrechenbare Verkehrsflächen (einschl. Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte)	=	ca. 110 qm
		=====

Eingriffe (Art)	Wert vorher (100 %)	abzügl. Wert nachher	X	Größe des Eingriffs in qm	=	Verlust an Werteinheiten
Gebäude/ Wohnbaufläche	10	0	X	560	=	560
Verkehrsfläche (GFZ)	10	0	X	110	=	<u>1.100</u>
Gesamteingriffssumme:					=	<u>1.660</u> =====

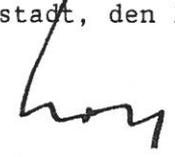
Ausgleichs- maßnahme(n)	Wert nachher	abzgl. Wert vorher	X	Größe der Maßnahme in qm	=	ökologische Verbesserung
Heckenpflanzung	20	10	X	110 lfdm x 1,5 m Breite = 165 qm	=	ca.1.660 =====

Gesamtausgleichsfläche:

Differenz = + ./ . 0  
=====

Da der Eingriff durch den vorgesehenen Ausgleich ausgeglichen wird, ist der Ausgleich im Gebiet auf den Grundstücken mit den o.g. Maßnahmen möglich.

Aufgestellt:  
Bergneustadt, den 12.05.1997

  
Noss  
Bürgermeister

12.

Begründung vom 13.01.1997

Stand: Satzungsbeschuß 18.06.1997

gehört zur Verfügung  
vom 16.10.1997  
AZ: 35.2.12-59-73.97  
Bezirksregierung Köln  
Im Auftrag *P. Meyer*



Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### 1. Erfordernis der Änderung

Die Bauungspläne Nr. 8 A + B - Eichenfeld sind in ihrer ursprünglichen Fassung seit dem 28.02.1996 rechtsverbindlich. Die 1. förmliche Änderung, die seit dem 28.12.1995 Rechtskraft hat, bezog sich auf einen relativ begrenzten Bereich und ändert an dieser Aussage nichts. Durch den Baufortschritt und die vorgenommenen Parzellierungen ergeben sich nun oftmals Schwierigkeiten mit den seinerzeit gezogenen Baugrenzen.

Aber auch öffentliche - gemeinschaftliche - Interessen, wie der geplante Standort eines Kindergartens, erfordern eine Anpassung an das vorhandene Planungsrecht.

### 2. Einfügen in die umgebende Bebauung/Auswirkungen der Planänderung

Durch die Änderung soll die festgesetzte Bebauung nicht geändert werden. Die zusätzlich entstehenden überbaubaren Flächen fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene und geplante/heute schon festgesetzte Bebauungsvorgaben an.

Städtebauliche Spannungen sind nicht zu erwarten, da es sich entweder um reine Verschiebungen bzw. geringfügige Erweiterungen von Baugrenzen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen handelt, die aus heutiger Sicht aufgrund der Grundstückszuschnitte sinnvoller erscheinen. Zum Teil handelt es sich auch um Korrekturen, die aufgrund geänderter persönlicher Verhältnisse erforderlich werden.

### 3. Niederschlagswasser

Alle Grundstücksflächen sind heute schon durch das verlegte vorhandene Trennsystem angeschlossen und in das genehmigte Abwasserbeseitigungskonzept eingerechnet.

Auch die zusätzlich entstehenden überbaubaren Flächen sind letztendlich heute schon angeschlossen, da es sich um Teile von angeschlossenen Grundstücken handelt. Über das Trennsystem wird das Niederschlagswasser ortsnah in den durch das Plangebiet laufenden Leienbacher Siefen eingeleitet.

### 4. Erschließung

Die Erschließung ist für alle überbaubaren Flächen bzw. Baugrundstücke gesichert. Eine Änderung von öffentlichen Erschließungsstraßen ist mit dieser Änderung nicht verbunden. Für die über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke ist ein Anschluß an die vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen möglich; dies gilt auch für den Anschluß an einen öffentlichen Verkehrsweg.

Für die Kanalisation ist ein Trennsystem verlegt worden.

Das Oberflächen-/Niederschlagswasser wird dem Leienbacher Siefen zugeführt, das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalisationssystem der Kläranlage Kruppenohl zugeleitet.  
Die Abfallentsorgung des Gebietes ist sichergestellt.

#### 5. Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft

Durch die Schaffung von zusätzlichen überbaubaren Flächen, wenn auch zum Teil in geringem Umfang, erfolgt ein Eingriff gem. § 4 Landschaftsgesetz NW bzw. § 8 a (1) Bundesnaturschutzgesetz.

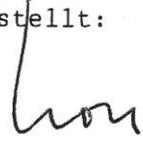
Soweit sich dieser nicht durch eine gleichzeitige Zurücknahme von überbaubaren Flächen ausgleichen läßt, ist durch die vereinfachte Bilanzierung der Eingriffe der zu erbringende Ausgleich (siehe textliche Festsetzungen hierzu) zu schaffen.

#### 6. Kosten

Zusätzliche Kosten für öffentliche Versorgungs-/Entsorgungs- oder Verkehrseinrichtungen sind durch diese Änderung nicht zu erwarten, da diese entweder schon vorhanden sind und mitgenutzt werden können oder unabhängig davon geplant und verlegt werden müssen.

Bergneustadt, den 13.01.1997

Aufgestellt:

  
Noss  
Bürgermeister