

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

lfd. Nummer: 00116 \ 12 \ V

Amt 60 Bauverwaltungs-, Hoch- und Tiefbauamt

Sachbearbeiter/-in: Herr Brücken

Eitorf, den 11.02.2005

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

B e s c h l u s s v o r l a g e für den öffentlichen Sitzungsteil

Gremium und Datum:

Ausschuss für Planung und Verkehr am 02.03.2005

Beratungsfolge:

Rat der Gemeinde Eitorf am 14.03.2005

Tagesordnungspunkt:

- 47. Änderung Flächennutzungsplan, gleichzeitig**
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 6.4 Mühleip-Linkenbach
(Umwandlung Waldfläche in Baufläche nördlich des Hegenweges)
- Entscheidung über Anregungen im Offenlegungsverfahren
- abschließende Beratung bzw.
- Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der APV empfiehlt dem Rat der Gemeinde zu beschließen:
Die 47. Änderung des FNP wird beschlossen. Zur Änderung gehört ein Erläuterungsbericht.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.4 Mühleip-Linkenbach wird als Satzung beschlossen. Zur Planänderung gehört eine Begründung. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren nach dem Baugesetzbuch vorzunehmen.

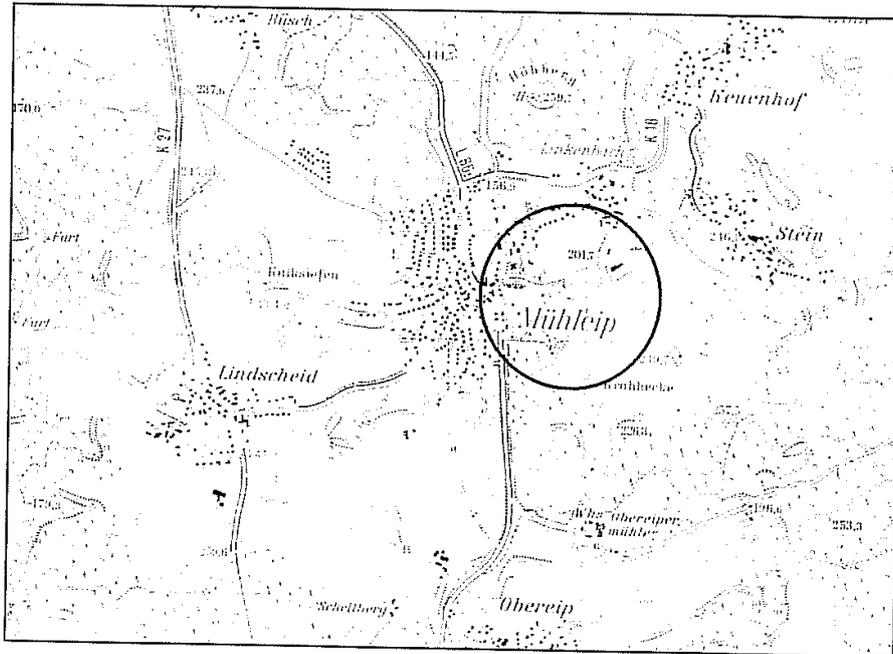
Begründung:

In seiner Sitzung am 07.12.2004 hat der APV die Offenlegung der o.a. Bauleitplanverfahren beschlossen. Die Offenlegung erfolgt nach Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf in der Zeit vom 31. Januar 2005 bis einschließlich 28. Februar 2005. Anregungen von Trägern öffentlicher Belange oder Privaten liegen bis heute nicht vor (Soweit Anregungen bis zum Ende der Offenlegungsfrist eingehen, werden diese zusätzlich in der Sitzung erörtert).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bezirksregierung zur Genehmigung vorzulegen. Nach der Genehmigung kann die Bebauungsplanänderung öffentlich bekannt gemacht werden. Sie erlangt hierdurch Rechtskraft.

Erläuterung, Begründung und Satzungstext sind als Anlage beigefügt.

Gemeinde Eitorf
Bebauungsplan Nr. 6.4, „Mühleip-Linkenbach“
2. Änderung
- Begründung -



Auftraggeber: Familie Trier
Steimelswiese 19
53783 Eitorf-Mühleip

Bearbeitung: Hans-Joachim Marx, Dipl.-Bauing. BDB NW

Planungsgruppe
Grüner Winkel GbR
Landschafts- und Freiraumplanung
Alte Schule Grunewald 51588 Nümbrecht
02293-3386 o. 4694 Fax 02293 - 2928
E-mail: Gruenerwin@T-Online.de

Inhaltsübersicht Begründung

	Seite
1	Vorbemerkungen..... 1
1.1	Bisheriges Verfahren..... 1
1.2	Lage und Größe des Plangebiets, Geltungsbereich 1
1.3	Bestehende Situation 1
1.4	Bestehendes Planungsrecht..... 1
1.4.1	Bebauungsplan 2
1.5	Flächennutzungsplan 2
2	Ziel und Zweck der Planung 2
3	Begründung der Planinhalte 2
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung 2
3.2	Erschließung 3
3.2.1	Schmutzwasser..... 3
3.2.2	Oberflächenwasser 3
3.3	Landschaftsplanung 3

1 Vorbemerkungen

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung am 29. Juni 2004 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.4 „Mühleip-Linkenbach“ gemäß § 2, Abs. 1, BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3, Abs. 1, BauGB wurde am 3. September 2004 durch das Bauamt der Gemeinde Eitorf durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1, BauGB wurde in der Zeit vom 10. August 2004 bis zum 30.09.2004 durchgeführt.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Mühleip und überlagert den südwestlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6.4 „Mühleip-Linkenbach“. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,35 ha.

1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straße „Steimelswiese“ und an die Ausgleichsfläche Nr. 2 und im Osten an die Ausgleichsfläche Nr. 3 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6.4 an. Im Süden wird das Plangebiet durch den „Hegenweg“ begrenzt, im Osten durch die unbebaute Parzelle Nr. 85 und den bebauten Grundstücksteil der Familie Trier (Antragstellerin).

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind derzeit unbebaut. Der ehemalige Fichtenbestand wurde im Frühjahr 2004 eingeschlagen.

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden durch die neuparzellierten Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans 6.4 umschlossen. Auf den neu entstandenen Grundstücken setzt z. Zt. die Neubebauung punktuell ein.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf sind für den Planbereich forstwirtschaftliche Flächen dargestellt. Da die geplante Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.4.1 Bebauungsplan

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst aus dem Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes 6.4 die Waldflächen der Parzelle 1958 einschließlich der Parzelle 1959 (Bach), die Ausgleichsflächen im Übergang zur und auf der Parzelle 90 sowie die öffentlichen Grünflächen auf dem Flurstück 1891 (Straßenparzelle). Darüber hinaus wurden am westlichen Rand Teilflächen des Grundstücks der Familie Trier (Flurstück Nr. 1958) einbezogen, um eine sinnvolle Abgrenzung der neuen Parzellierung zu erreichen.

1.5 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eitorf führt diese als 47. Änderung im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 6.4 durch.

2 Ziel und Zweck der Planung

Innerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes ist ein kleineres Wohnquartier geplant. Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 6.4 soll die eingeleitete Wohnbauentwicklung entlang der „Steimelswiese“ fortgeführt und die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von vier Wohnhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen 540 m² und 630 m² geschaffen werden.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Planung, die eingeleitete Wohnbauentwicklung entlang der „Steimelswiese“ für den Bereich des Plangebietes fortzuführen, setzt der Bebauungsplan als Art der Nutzung WA - ALLGEMEINES WOHNGEBIET fest. Es werden die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 6.4 ohne Änderungen übernommen.

Die südlich an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Flächen beidseitig des Baches werden als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Die einzelnen Maßnahmen sind in dem landchaftspflegerischen Begleitplan näher erläutert.

3.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Steimelswiese“. Da nicht alle neuen Grundstücke an die Straßenparzelle angrenzen, wird parallel zur Grenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Neben der verkehrlichen Anbindung der Grundstücke können hier die Versorgungs- und Schmutzwasserleitungen verlegt werden.

3.2.1 Schmutzwasser

Das Baugebiet ist im Mischwassersystem erschlossen. In der Straße „Steimelswiese“ ist der vorhandene Mischwasserkanal bis kurz hinter den Kurvenbereich oberhalb des Änderungsbereiches als Stauraumkanal vorhanden. Aus diesem Grund und wegen der Höhenverhältnisse werden die Hausanschlüsse an eine Sammelleitung für Schmutzwasser angeschlossen, die innerhalb des mit Grunddienstbarkeit belegten Streifens hergestellt wird. Diese Leitung wird unterhalb des Stauraumkanals an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen.

3.2.2 Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend der Zielsetzungen des § 51a LWG durch Einleitung in den vorhandenen Bach beseitigt. Für die Einleitung in den Vorfluter ist von der Bauherrin/dem Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

3.3 Landschaftsplanung

Es wurde von der Planungsgruppe Grüner Winkel ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft empfiehlt.

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes werden die vorgesehenen Stellplatzflächen und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen im Baugebiet mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen hergestellt. Der im Plangebiet verlaufende kleine Siefen wird während der Bauphase durch besondere Schutzmaßnahmen vor wassergefährdenden Stoffen gesichert.

Zur landschaftlichen Einbindung und visuellen Aufwertung sind im Bereich aller zukünftigen Gärten ab 300 m² verbleibender Gartenfläche (nach der Bebauung) je 3, ansonsten je 2 Einzelbäume zu pflanzen. Sie sind als Laubgehölze, Heister, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm oder Obstgehölze mit einem Stammumfang von 7cm einzubringen.

GEMEINDE EITORF BEBAUUNGSPLAN NR. 6.4. „MÜHLEIP-LINKENBACH“, 2. ÄNDERUNG
BEGRÜNDUNG

Die südlich an das Wohngebiet angrenzende Fläche zum Siefen sind z. T. mit Gehölzen bestanden. Diese sind in ihrem Bestand zu sichern, die natürliche Entwicklung ist zu fördern. Die Flächen ohne Gehölzbestand werden flächendeckend mit bodenständigen Laubgehölzen feldgehölzartig bepflanzt. Hierdurch wird ein Puffer zum Fließgewässer sowie eine ökologische und visuelle Aufwertung erreicht. Verwendet werden ausschließlich bodenständige Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahlliste in den vorgegebenen Mindestgrößen. Entlang des Gewässers wird ein mindestens 5 m breiter, gemessen ab Böschungsoberkante, Uferschutzstreifen vorgesehen, der von jeglichen Nebenanlagen und Anschüttungen freizuhalten ist.

Sämtliche Anpflanzungen sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Gegebenenfalls sind Nachbesserungen durchzuführen, um Pflanzenausfälle art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Die Maßnahmen werden von den Eigentümern in der nächsten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des B-Planes durchgeführt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden. Es wird ein Ausgleich innerhalb des B-Plangebietes erreicht.

Ein Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse einer UVP dargestellt werden, ist nicht erforderlich.

.....
Planungsgruppe Grüner Winkel
- Entwurfsverfasser -

Eitorf,

.....
Gemeinde Eitorf
- Der Bürgermeister -

Eitorf,

47. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Eitorf

Erläuterungsbericht nach § 5 (Abs. 5) BauGB

1 Räumliche Abgrenzung

Der Wirkungsbereich der 47. FNP-Änderung wird im Westen durch die vorhandene Bebauung, Steimelswiese 19, im Süden durch den Hegenweg, im Osten durch die Wohnbauflächen des bestehenden B-Planes Nr. 6.4 „Mühleip-Linkenbach“ sowie im Norden durch die Verkehrs- und Wohnbauflächen des bestehenden B-Planes Nr. 6.4 „Mühleip-Linkenbach“ begrenzt.

2 Planungsanlass

Ziel der Planung ist, die ehemals aufgeforsteten Flächen der Parzelle 1958, Flur 14, Gemarkung Linkenbach, als Wohngebiet auszuweisen. Da die Ziele der Planung nicht mit der gegenwärtigen Darstellung des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3 Planungsrechtliche Situation

Im derzeit gültigen FNP der Gemeinde Eitorf ist das Plangebiet als Waldfläche ausgewiesen. Im parallel laufenden Planverfahren der 2. Erweiterung des B-Plans Nr. 6.4 „Mühleip-Linkenbach“ werden detaillierte Festsetzungen bezüglich der Erschließung und zum Schutz des Baches mit den angrenzenden Böschungen aufgenommen.

Die verkehrsmäßige Anbindung und die Erschließung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt über die Straße „Steimelswiese“.

Im Vorfeld wurde dem Antrag auf Waldumwandlung stattgegeben, so dass der Fichtenbestand im Frühjahr 2004 gefällt werden konnte.

.....
Planungsgruppe Grüner Winkel
- Entwurfsverfasser -

Eitorf,

.....
Gemeinde Eitorf
- Der Bürgermeister -

Eitorf,

Satzung

über die Aufstellung des Beb.-Planes Nr. 6.4, Mühleip-Linkebach 2. Änderung, (Umwandlung Waldfläche in Baufläche)

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW 1994, S. 666/SGV NW 2023) in der z.Z. gültigen Fassung und des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133, geändert durch EVertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122) und § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der Fassung vom 09.5.2000 (GV NW S. 439) hat der Rat der Gemeinde Eitorf in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 6.4, Mühleip-Linkenbach, 2. Änderung, wird als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit eingedrucktem Textteil. Zum Bebauungsplan gehört eine Begründung.

§ 2

Die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Planzeichnung und dem eingedrucktem Textteil.

§ 3

Der Bebauungsplan Nr. 6.4, Mühleip-Linkenbach, 2. Änderung, wird mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.