

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

lfd. Nummer: 00915 \ 11 \ V

Amt 60.1 Bauverwaltungsabteilung

Sachbearbeiter/-in: Herr Brücken

Eitorf, den 06.09.2002

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 19.09.2002

Beratungsfolge:

keine

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf-West I, 22. Änderung (Eckgrundstück Straße „Ginsterweg / Theodor-Fontane-Straße“)
- Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss -**

Beschlussvorschlag:

Der APV beschließt:

Die 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Eitorf-West I, wird einschließlich der Begründung als Entwurf zur Offenlegung beschlossen.

Begründung:

In seiner Sitzung am 11.04.2002 hatte der APV den Aufstellungsbeschluss zur oben genannten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst (Beschl.Nr. APV/XI/14/189). Zwischenzeitlich wurde der Offenlegungsentwurf angefertigt. Er ist in Kopie als Anlage mit der Begründung beigelegt. Es wird empfohlen, den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Begründung

zur 22. Änderung, Beb.-Plan Nr. 3, Eitorf-West I

Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst eine ca. 0,2 ha große Fläche (Eckgrundstück Gemarkung Eitorf, Flur 2, Nr. 692, Straße Ginsterweg/ „Theodor-Fontane-Str.“), die im Geltungsbereich der 10. Änderung des Beb.-Planes Nr. 3, Eitorf-West I liegt. Für den Planbereich gelten z.Z. die Festsetzungen der o.a. Änderungen des Beb.-Planes Nr. 3.

Bei dieser 22. Planänderung handelt es sich um einen qualifizierten Beb.-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB, der den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planänderung ist Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche von rd. 150 m² auf dem Grundstück 692. Der Ursprungsbebauungsplan von 1980 sah für den Bereich östlich des Ginsterweges zwei- bis achtgeschossige Bebauungsmöglichkeiten mit Flachdach für Mietwohnungsbau vor. Mit der 6. Änderung von 1986 wurde unter Beibehaltung der überbaubaren Flächen zwingend zweigeschossige Doppelhausbebauung mit Dachneigung von 20° bis 30° festgesetzt. Erst mit der 10. Änderung aus dem Jahr 1994 erfolgte die Möglichkeit zur offenen max. zweigeschossigen Bauweise. Bis auf das Eckgrundstück Ginsterweg/„Theodor-Fontane-Str.“ blieben auch die überbaubaren Grundstücksflächen in etwa gleich. Warum diese für die heutige Parzelle Nr. 692 verringert wurde lässt sich nicht mehr nachvollziehen. Mit der jetzt anstehenden Änderung soll auf Antrag des Eigentümers in etwa die ursprünglich überbaubare Fläche wieder hergestellt werden.

Eingriffe

Da lediglich die ursprünglich überbaubaren Grundstücksflächen wieder hergestellt wurden, findet nur ein vernachlässigbarer Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Auf einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird aus diesem Grunde verzichtet.

Städtebauliche Festsetzungen

Die bisherige, max. zweigeschossige, offene Bauweise bleibt erhalten. Die Grundflächenzahl mit 0,3 ebenfalls.

Baugestalterische Festsetzung

Die baugestalterischen Festsetzungen aus der 10. Änderung des Beb.-Plans Nr. 3, Eitorf-West I wurden übernommen. Auf die Ausführungen in der Begründung zur 10. Änderung wird verwiesen.

Sonstiges

Da sich die vorgesehene Änderung an den privaten Grundstücksverhältnissen orientiert, sind weitere bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Auf das Versorgungskonzept hat die vorgesehene Planänderung keinen Einfluss. Es verbleibt dabei, dass die im Plangebiet anfallenden Abwässer der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, die in diesem Bereich bereits als Mischwasserkanalisation hergestellt ist. Der

Mischwasserkanal ist so dimensioniert, dass das gesamte Schmutz- und Niederschlagswasser des Planbereichs über das Kanalnetz abgeleitet werden kann.

Unabhängig von der Niederschlagswasserbeseitigung über die öffentliche Kanalisation stellt es die Gemeinde den Grundstückseigentümern frei nachzuweisen, dass eine Versickerung oder Verrieselung des auf ihren Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Regelung der gemeindlichen Entwässerungssatzung wurde insoweit den gesetzlichen Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz angepasst.

Aus den vorgenannten Gründen kann auf spezielle Festsetzungen bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung im Beb.-Plan verzichtet werden.

Die Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telefon werden in die öffentlichen Verkehrsflächen eingebracht.

Eitorf, den 22.8.2002
Gemeinde Eitorf
Der Bürgermeister

Patt

