

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

lfd. Nummer: 01218 \ 11 \ V

Amt 60.1 Bauverwaltungsabteilung

Sachbearbeiter/-in: Herr Brücken

Eitorf, den 03.05.2004

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 27.04.2004

Beratungsfolge:

Rat der Gemeinde Eitorf am 17.05.2004

Tagesordnungspunkt:

**10. (vereinfachte) Änderung Bebauungsplan Nr. 4 Am alten Weingarten/Höhenstein
Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 34, Nr. 433 am Tannenweg**

- Entscheidung über Anregungen
- Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der APV beschließt:

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Am alten Weingarten / Höhenstein wird als Satzung beschlossen. Zur Planänderung gehört eine Begründung.

Begründung:

Der APV hatte in seiner Sitzung am 01.12.2003 den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss für oben genannte Planänderung gefasst. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 01. März bis 31. März 2004 öffentlich ausgelegen. Anregungen wurden in dieser Zeit weder von Trägern öffentlicher Belange, noch von Privaten vorgebracht. Es wird daher empfohlen, die Planänderung als Satzung zu beschließen.

Zur Planänderung gehört eine Begründung. Satzung und Begründung sind als Anlage beigefügt. Durch entsprechende Bekanntmachungen im Mitteilungsblatt wird die Planänderung rechtsverbindlich.

Satzung

über die Aufstellung des Beb.-Planes Nr. 4 Am alten Weingarten-Höhenstein 10. (vereinfachte) Änderung, (Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 34, Nr. 433 am Tannenweg)

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. 4 Am alten Weingarten-Höhenstein, 10. 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. 4 Am alten Weingarten-Höhenstein, 10 Änderung, wird mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Begründung

zur 10. Änderung, Beb.-Plan Nr. 4, Am alten Weingarten-Höhenstein

Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst eine ca. 0,2 ha große Fläche (Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 34 Parzelle Nr. 433), die im Geltungsbereich der 7. Änderung des Beb.-Planes Nr. 4, Am alten Weingarten-Zum Höhenstein liegt. Für den Planbereich gelten z.Z. die Festsetzungen der o.a. Änderungen des Beb.-Planes Nr. 4.

Bei dieser 10. 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 eine andere Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, dadurch bedingt die Änderung der privaten Erschließungsfläche.

Eingriffe

Da lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig verändert 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 wird beibehalten mit der Maßgabe, das im Änderungsbereich nur Hausgruppen zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll insbesondere ermöglicht werden, dass Grundstücksgrößen entstehen, für die im Rahmen der Wohnungsbauförderung Zuschüsse zu erhalten sind. Gleichzeitig wird die Firsthöhe bei eingeschossigen Gebäuden auf 8,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden auf 9,50 m begrenzt ab Erdgeschossfußbodenhöhe. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bleiben unverändert. Durch die geänderte Anordnung der überbaubaren Flächen ergibt sich eine geringfügig höhere Ausnutzung von bisher 544 m² auf künftig 598 m².

Baugestalterische Festsetzung

Die baugestalterischen Festsetzungen bleiben unverändert.

Sonstiges

Da sich die vorgesehenen Änderungen an den privaten Grundstücksverhältnissen orientieren, sind weitere bodennordende Maßnahmen nicht erforderlich. Auf das Versorgungskonzept haben die vorgesehenen Planänderungen 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 sind in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche des Tannenweges vorhanden. Im Übrigen erfolgt die Erschließung mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer im Planänderungsgebiet sowie der Versorgungsträger.

Eitorf, den 8.1.2004
Gemeinde Eitorf
Der Bürgermeister



Patt