

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

lfd. Nummer: 01225 \ 11 \ V

Amt 60 Bauverwaltungs-, Hoch- und Tiefbauamt

Sachbearbeiter/-in: Herr Brücken

Eitorf, den 30.03.2004

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:

keine

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan Nr. 3 Eitorf-West I, 23. (vereinfachte) Änderung
Änderung des 2-geschossigen Bereichs zwischen Jahnstraße und Theodor-
Fontane-Straße und Ginsterweg in 1-geschossiger Bauweise
- Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Der APV beschließt:

Die 23. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Eitorf-West I wird einschließlich der Begründung zur Offenlegung beschlossen.

Begründung:

Im Zusammenhang mit der 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Eckgrundstück Straße Ginsterweg / Theodor-Fontane-Straße) hatte der APV in seiner Sitzung am 28.04.2003 den Aufstellungsbeschluss zu einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst mit dem Ziel, den 2-geschossigen Bereich zwischen der Jahnstraße / Theodor-Fontane-Straße und Ginsterweg in 1-geschossige Bauweise zu ändern (Beschl.Nr. XI/20/228). Im Verfahren der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen nicht vorgebracht. Es wird vorgeschlagen, das Verfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB weiterzuführen und den zwischenzeitlich gefertigten Entwurf mit der Begründung zur Offenlegung zu beschließen.

Der Planentwurf wird in der Sitzung erläutert.

Begründung

zur 23. Änderung, Beb.-Plan Nr. 3, Eitorf-West I

Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst eine ca. 1,25 ha große Fläche (Bereich zwischen „Jahnstraße“ und südlicher „Ginsterweg“, sowie „Theodor-Fontane-Str.“ und öffentlicher Grünfläche) 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. Änderung des Beb.-Planes Nr. 3, nämlich reines Wohngebiet (WR), max. 2-geschossige, offene Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

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 von durchgängig eingeschossiger Bebauung für den gesamten Planbereich. Im Verfahren der 22. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 3, für das angrenzende Eckgrundstück „Ginsterweg“/„Theodor-Fontane-Str.“ war im Rahmen der Offenlegung von fast allen Eigentümern im Plangebiet angeregt worden, die Zweigeschossigkeit zugunsten eingeschossiger Bauweise zu reduzieren. Begründet wurde dies mit der Tatsache, dass im Plangebiet überwiegend eingeschossige Bauweise verwirklicht worden ist.

Eingriffe

Ein Eingriff in Natur und Landschaft findet nicht statt, das zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen nicht festgesetzt werden.

Städtebauliche Festsetzungen

Die übrigen bisherigen Festsetzungen offene Bauweise sowie GRZ 0,3 bleiben erhalten.

Baugestalterische Festsetzung

Die baugestalterischen Festsetzungen aus der 10. Änderung des Beb.-Plans Nr. 3, Eitorf-West I bleiben unverändert. 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 dimensio-

nirt, 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 den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Eitorf, den 31.03.2004

Gemeinde Eitorf

Der Bürgermeister

In Vertretung




