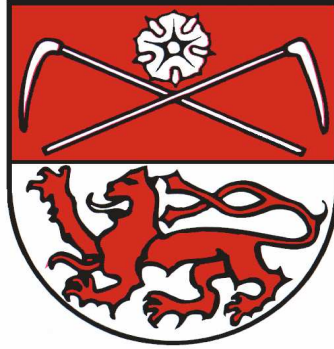


Gemeinde Marienheide



Bebauungsplan Nr. 53 „Kotthausen - Zum Hölztchen“

5. vereinfachte Änderung

Begründung

Bebauungsplan Nr. 53 „Kotthausen Zum Höltchen“

5. Änderung gem. § 13 BauGB

Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Vorgaben zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 53 „Kotthausen-Zum Höltchen“ erlangte am 14.04.1984 Rechtskraft. Zwecks geänderter städtebaulicher Entwicklungsabsichten wurden in der darauf folgenden Zeit vier Änderungen durchgeführt.

2. Anlass der Planung

Aufgrund des Antrages eines Eigentümers, soll eine weitere bauliche Nutzung ermöglicht werden. Die überbaubare Grundstücksfläche des Grundstücks (Größe 1413 m²) wird durch ein Leitungsrecht (Bachverrohrung) im südwestlichen Bereich begrenzt. Durch das Verschieben der Baugrenze in nordöstliche Richtung, parallel zur Straße "An der Waar", soll die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert werden.

3. Ziel der Planung

Planungsziel ist es, den Bebauungsplan den geänderten Entwicklungszielen anzupassen.

Die Baugrenze soll verschoben werden, um für eine Erweiterung bzw. weitere Baumöglichkeit die bestehende Infrastruktur zu nutzen.

4. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

5. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.53 „Kotthausen -Zum Höltchen“ umfasst das Eckgrundstück Gemarkung Marienheide, Flur 62 Flurstücks Nr. 61, welches im nordöstlichen Plangebiet an der Gimborner Straße bzw. der Straße An der Waar gelegen ist.

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

6. Planinhalte

Die Baugebietsausweisung im Geltungsbereich wird unverändert als Mischgebiet bzw. als allgemeines Wohngebiet beibehalten. Die Baugrenze wird lediglich in nordöstliche Richtung bis auf einen Meter an das bestehende Leitungsrecht zugunsten der Unterhaltung des verrohten Baches verschoben.

Die übrigen Festsetzungen und die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der qualifizierten Bauleitplanung nicht berührt. Deswegen erfolgt die Fortschreibung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB.

7. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Sowohl die textlichen als auch die planungsrechtlichen Festsetzungen des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 53 "Kotthausen- Zum Höltdchen" schließen die Errichtung von Stellplätzen und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht aus (zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten). Somit kann bei der gepl. geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf eine vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung mit integrierter Artenschutzprüfung verzichtet werden. Lediglich das Protokoll einer Artenschutzprüfung ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Gemäß § 13 (3) wird für die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 5 Satz und § 10 Abs. 4 abgesehen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung in den Bereichen Strom-, Wasser- und Abwasser ist durch Anschluss an die bestehenden Netze gewährleistet.

9. Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen vor.

10. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes ist alsbald vorgesehen.

11. Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Hinweis zur Denkmalpflege:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Telef. : 02206/90300 Fax.: 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zum Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Aufgenommene Hinweise nach dem Beteiligungsverfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB

Hinweis zum erloschenen Bergwerksfeld:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich über einem auf Blei und Kupfer verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld sowie über dem ebenfalls erloschenen, auf Eisen verliehenen Bergwerksfeld "Brassert". Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein Bergbau dokumentiert. Beim Auftreten von Relikten des Bergbaus ist die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Telef. 0231 / 54100 unverzüglich zu unterrichten und deren Weisung Folge zu leisten.

Hinweis aus bodenschutzrechtlicher Sicht:

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich der Altstandort einer Galvanik. Die von dort ausgehende Beeinträchtigung des Grundwassers hat sich über die Grundstücksgrenzen hinaus ausgedehnt. Eine Gefahr für Nachbargrundstücke kann dann vorliegen, wenn Grundwasser genutzt wird.

Marienheide, November 2013