

BEGRÜNDUNG

zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Humbach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen

01. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Der Bauausschuss der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 13.06.2002 für die 1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Humbach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 u. 4 BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB dahingehend beschlossen, den talseits der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücken geländebedingt generell die Möglichkeit zur Errichtung eines 2. Vollgeschosses zu gewährleisten und hierzu die Geschossflächenzahl (GFZ) zu erhöhen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Bebauungsplanänderung kann auf die vorzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

02. Planungsgrundlagen

Grundlage der Planung ist der Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 „Humbach“, der am 30.08.1999 Rechtsverbindlichkeit erlangt hat.

03. Plangebiet

a) Lage der Änderungsbereiche

Die Änderungsbereiche liegen talseits der Erschließungsstraßen und erfassen folgende Grundstücke:

Gemarkung Niederdielfen, Flur 14, Flurstücke: 262 – 271, 285 – 297, 299 – 313, 315
– 319, 330 und 337 – 342

04. Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 17 "Humbach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, setzt im gesamten Plangebiet "allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,3 sowie ein Vollgeschoss fest, wobei ausnahmsweise ein Geschoss mehr zugelassen werden kann, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoss der Gebäude auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

Nach Prüfung von mittlerweile vorliegenden Bauunterlagen wurde festgestellt, dass bei vielen Grundstücken im Plangebiet, insbesondere solchen, die talseits der Erschließungsstraßen liegen, aufgrund der Höhenlage der jeweiligen Erschließungsstraße und der teilweise starken Hanglage das Kellergeschoss zwangsläufig zum Vollgeschoss wird.

Da hierdurch die Geschossfläche des Kellergeschosses komplett auf die Gesamtgeschossfläche des Gebäudes anzurechnen ist, wird die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,3 in fast allen Fällen erheblich überschritten.

Der Bebauungsplan Nr. 17 "Humbach" soll daher in den betroffenen Teilbereichen so geändert werden, dass bei einer ausnahmsweise zulässigen zweigeschossigen Bebauung die Geschossflächenzahl von 0,3 auf 0,6 erhöht wird.

Höhenmäßig ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine Änderungen.

Alle anderen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben unverändert bestehen. Zusätzliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, da keine weiteren Geländeversiegelungen vorgenommen werden.

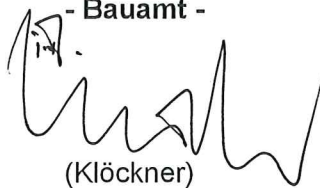
Diese Begründung ist Bestandteil der 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Humbach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 10.07.2003

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -


(Klöckner)

Die Begründung zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Humbach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.08.2003 bis einschl. 11.09.2003 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 06.11.2003



Der Bürgermeister

(Schmidt)

Die Begründung zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Humbach" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 25.09.2003 beschlossen.

Wilnsdorf, den 06.11.2003



Bürgermeister

Schriftführer