

B E G R Ü N D U N G

8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 21 "Alte Kölner Straße"

Die Vertretung der ehemals selbständigen Gemeinde Büschergrund hat in ihrer Sitzung am 06.04.1965 den Bebauungsplan "Alte Kölner Straße" sowie die gestaltungsrechtlichen Vorschriften als Satzung beschlossen.

Im Laufe der Jahre wurden zu diesem Bebauungsplan 7 Änderungsverfahren eingeleitet und weitgehend durchgeführt.

Im Plangebiet sind auf dem teilweise größeren Parzellen lediglich entlang der Erschließungsstraßen überbaubare Flächen mit Baulinien festgesetzt. Dies ist besonders westlich der "Alten Kölner Straße" der Fall.

In dem von der Änderung betroffenen Bereich ist wie zuvor schon ausgeführt auf einer relativ tiefen Parzelle nur im vorderen Bereich eine überbaubare Fläche festgesetzt.

Aufgrund der hier gegebenen Bebauung und der Größe der überbaubaren Fläche ist eine weitere Einzelhausbebauung bzw. eine sinnvolle bauliche Erweiterung an das bestehende Wohnhaus nicht möglich. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Grundstücksgröße soll die betroffene Parzelle in westlicher Richtung geteilt und auf der neu entstehenden Parzelle eine zusätzliche etwa 15 x 13 m große überbaubare Fläche neu festgesetzt werden.

Diese zusätzliche überbaubare Fläche ermöglicht die Verwirklichung eines weiteren Einfamilienwohnhauses in diesem Plangebiet. Die städtebauliche Ziele und die Grundzüge des Bebauungsplanes "Alte Kölner Straße" werden hierdurch nicht berührt, da durch diese neue Festsetzung die vorhandene geringverdichtete Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Eine weitergehende Änderung der bisherigen Festsetzungen in diesem Plangebiet ist nicht vorgesehen, so daß keine Beeinträchtigungen entstehen.

Die Erschließung des neu zu schaffenden Grundstückes ist dahingehend gesichert, daß die neu entstehende Parzelle ohne Schwierigkeiten an die im Bebauungsplan "Alte Kölner Straße" festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden kann.

Die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche stellt in der Regel einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Dementsprechend muß für eine solche geschaffene Fläche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Die hier neu geschaffene überbaubare Fläche hat eine Größe von rd. 195 qm und wird zur Zeit überwiegend als Fläche mit Intensivrasen genutzt.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sollen möglichst alle Ausgleichsmaßnahmen die durch den Eingriff entstehen innerhalb des Bebauungsplangebietes durchgeführt werden.

Somit sind die hierfür notwendigen Flächen innerhalb des Änderungsbereiches festzusetzen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend große Flächen zum Anpflanzen von heimischen hochstämmigen Obstbäumen, einer zweireihigen Hecke mit standortgerechten Gehölzen und einer Pflanzfläche mit einheimischen Sträuchern festgesetzt. Die genaue Größe dieser Fläche ist aus der beigefügten Eingriffsbilanzierung zu ersehen. Ein ausreichender Ausgleich wird somit erbracht.

Aufgrund der v. g. Aussagen ist diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Alte Kölner Straße" auf den gesamten Bebauungsplan bezogen städtebaulich vertretbar.

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hartmann', with a long horizontal flourish extending to the right.

(Hartmann)
Baudezernent

Eingriffsbilanzierung

Istzustand Ausgleichsmaßnahme (Planung)

Fläche	Bewertungsfaktor	Größe (qm)	Bewertungszahl	Fläche	Bewertungsfaktor	Größe (qm)	Bewertungszahl
Stadt Freudenberg Gemarkung Büschergrund, Flur 7, Flurstück 243	0	215	0	versiegelte Fläche einschl. Stellplatz	0	412	0
versiegelte Fläche							
Baumgruppe nicht einheimisch	2	100	200	Baumgruppe nicht einheimisch (vorhanden)	2	100	200
Fichtenhecke	2	55	110	2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Gehölzen	3	60	180
Ziergarten	1	63	63	Ziergarten	1	63	63
Einzelbäume Obstbaum	4	15	60	Einzelbäume (einheimisch) Obstbäume 4 Stück	4	60	240
Intensivrasen	1	567	567	Intensivrasen	1	335	335
Summe		1030	1000			1030	1018

Ein Ausgleich ist somit zu 100 % erbracht.

August 1996