

Nr. 1312 – Am Grünen Weiher -

gem. § 3 Abs.2 Baugesetzbuch

Die Satzung ist der klassische Fall einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs.4 Nrn. 1 und 2 BauGB, mit der eine vorhandene, organisch gewachsene Bebauung durch Einbeziehung zweier Baugrundstücke ergänzt und abgeschlossen wird. Die Grundstücke sind im FNP anschließend an die vorhandene Bebauung zum Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Bebauung soll so nah wie möglich an die vorhandene anschließen (z.B. 3m Bauwich). Eine tlw. Überschreitung der Abgrenzung der Wohnbaufläche mit einem Gebäude entspricht noch dem Gebot der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

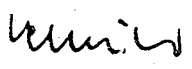
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung liegt vor. Die Plausibilitätsprüfung hierzu kommt zu einem positiven Ergebnis bzgl. vorgesehener Ausgleichsfläche- und Maßnahmenvorschlag. Die Ausgleichsfläche soll dauerhaft durch Grundbucheintragung gesichert werden.

Die Grundstücke liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet aber tlw. analog der Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan im geltenden Landschaftsplan Nr. 4 „Mittlere Dhünn“ mit dem Entwicklungsziel "Erhaltung eines Landschaftsraumes mit hoher Grundwasser-Neubildungsrate durch natürliche Flächenversickerung/Vermeidung einer Nutzungsintensivierung, die zu einer Verschmutzung des ergiebigen Grundwasservorkommens führen könnte". Z.Zt. wird untersucht, ob eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über ein Mulden-Rigolen-System möglich ist.

Zu dem Oberflächenwasser der beabsichtigten Bebauung kommt ggf. noch Wasser von der Straße "An den Weihern", weil sie derzeit keine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung hat. Hierüber und über die Möglichkeit zur Anlegung einer Wendemöglichkeit wird mit den Eigentümern verhandelt, mit dem Ziel einer vertraglichen Vereinbarung.

Die erneute öffentliche Auslegung wird erforderlich, weil die Abgrenzung der Satzung im nördlichen Bereich verändert wurde. Grund hierfür ist die vom Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises gewünschte Herausnahme der bewaldeten Flächen aus dem Satzungsbereich. Außerdem soll die neue Mantellinie der Straße „Am Grünen Weiher“ sowie eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück der Antragsteller festgesetzt werden.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach,


Schmickler
Stadtbaurat

Klarstellungs und Ergänzungssatzung Nr 1312 - Am Grünen Weiher -



