

GEMEINDE KREUZAU

Kreis Düren, Regierungsbezirk Köln

**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan der Gemeinde Kreuzau Nr. E 11,
1. Änderung, Ortsteil Kreuzau**

H i n w e i s - Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan wurde gemäß des § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ aufgestellt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. In diesem vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden. In diesem Bauleitplanverfahren wird hiervon Gebrauch gemacht. Darüber hinaus wird i. A. d. § 13 (3) BauGB von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 11 liegt im Ortsteil Kreuzau, östlich der Hauptstraße (L 249). Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Kreuzau, Flur 11, Flurstücke 1224 und 1225. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch öffentliche Verkehrsfläche („Kleierde“),
- im Osten durch öffentliche Verkehrsfläche („Kleierde“),
- im Süden durch öffentliche Verkehrsfläche („Hauptstraße“; L 249),
- im Westen durch das Grundstück Hauptstraße 142, Gemarkung Kreuzau, Flur 11, Flurstück 495.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 11 im Jahr 1977 waren mit wenigen Ausnahmen lediglich die Bereiche entlang der Hauptstraße bebaut. Der rückwärtige Bereich des Geltungsbereichs (Alte Gasse, Kleierde, Johannes-Engels-Straße, Tillmann-Gottschalk-Straße) war noch unbebaut. Der gesamte Geltungsbereich wurde als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzau sind die Flächen des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes E 11 war das Gebiet einer geordneten städtebaulichen Bebauung zuzuführen, die eine geordnete Abrundung der Ortslage Kreuzau zum angrenzenden Außenbereich gewährleisten sollte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 11 ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans weitestgehend bebaut.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans E 11 werden folgende Ziele verfolgt:

Das Grundstück Gemarkung Kreuzau, Flur 11, Flurstück 1225, Hauptstraße 146, wird am nordöstlichen Rand des Grundstückes, in einer Tiefe von ca. 1,50 m, von einer Straßenbegrenzungslinie gekreuzt. In der Örtlichkeit verläuft sich die Abgrenzung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privatem Gartenland entlang Grenze der Flurstücke 1224 und 1225. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans soll die Straßenbegrenzungslinie auf die Grenze der Flurstücke 1224 und 1225 verschoben werden. Somit können im ca. 1,50 m tiefen Teilbereich des Flurstücks 1225 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. Die Zuführung dieses ca. 1,50 m tiefen Bereichs für eine wie oben erwähnte Bebauung ist fñgt sich städtebaulich in den nordöstlich angrenzenden Garagenhof ein. Eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche um den ca. 1,50 m tiefen Bereich, der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist, ist seitens der Gemeinde Kreuzau nicht vorgesehen.

4. Erläuterungen zu den Planinhalten und Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

4.1 Art der baulichen Nutzung

- Keine Änderungen -

4.2 Maß der baulichen Nutzung

- Keine Änderungen -

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Keine Änderungen -

4.4 Erschließung/Verkehrsfläche

Die Straßenbegrenzungslinie, die durch das Grundstück Gemarkung Kreuzau, Flur 11, Flurstück 1225 verläuft, soll um ca. 1,50 m auf die Grenze der Flurstücke 1111 und 1225 verschoben werden. Hierdurch wird die Straßenbegrenzungslinie auf die tatsächliche Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privaten Grundstück verschoben und auf die in der Realität vorliegenden Abgrenzungen abgepasst. Eine zukünftige Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche ist seitens der Gemeinde Kreuzau nicht vorgesehen.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

- Keine Änderungen -

4.6 Behandlung von Niederschlagswasser

- Keine Änderungen -

5. Umweltbelange

5.1 Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wurde i. A. d. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

5.2 Bodenaltlasten

- entfällt -

6. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine Folgekosten.

Hinweis:

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. In derselben Sitzung hat der Rat dem Planentwurf zugestimmt und die Verwaltung ermächtigt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Kreuzau,

Der Bürgermeister

- Ingo Eßer -