

Bebauungsplan Nr. 181 "Windhagen – Siedlungsentwicklung –West" Entwurf
2. vereinfachte Änderung Begründung

A) Anlass

Das Baugebiet „Windhagen – Siedlungsentwicklung West“ befindet sich derzeit in der Besiedlungsphase. Die Baustrassen sind erstellt und die ersten privaten Bauvorhaben werden im Frühjahr 2005 begonnen. Das Hauptinteresse potentieller Bauherren liegt bei der Errichtung freistehender Einfamilienhäuser.

- Um aber auch Familien mit geringem bis mittlerem Einkommen die Möglichkeit zu geben ein Eigenheim zu errichten, sind die Fixkosten für Bauland und Bauvolumen zu minimieren. Eine Alternative bildet hierbei die Errichtung von Reiheneigenheimen. Hierdurch wird eine gewünschte Mischung der Wohnformen in dem Neubaugebiet erreicht.
- Vor dem Hintergrund des kostengünstigen Bauens sollen am Dachsweg zwei Reihenhausergruppe planungsrechtlich ermöglicht werden, die einheitlich geplant und realisiert werden soll. Hierfür ist insbesondere die Bauweise, die Dachneigung und die zulässige Fassadenhöhe entsprechend anzupassen. Um eine akzeptable Wohnfläche bei geringer Grundstücksbreite zu erzielen, ist eine angemessene Wohnflächengröße über eine vertikale Verteilung zu erwirken.

B) Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat deshalb in seiner Sitzung am 16.12.2004 die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181 "Windhagen – Siedlungsentwicklung –West" beschlossen.

C) Geltungsbereich und Lage des Plangebietes des BP 181 / 1. vereinf. Änderung

Der Geltungsbereich dieser 1. vereinfachten Änderung entspricht den heutigen Flurstücken 2771, 2772, 2773, 2774 und 2781 in der Flur 4, Gemarkung Gummersbach.

D) Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Schaffung eines Flächenangebots für die Bebauung mit Reiheneigenheimen. Hierdurch soll insbesondere jungen Familien mittleren Einkommens die Möglichkeit eröffnet werden ein Eigenheim zu errichten.

E) Inhalt der Bebauungsplanänderung

- A) Aufhebung der bisherigen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
- B) Reduzierung der Baubereichsflächen WA 3 und WA 4 durch Festsetzung einer neuen Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (sog. Knödelinie).
Neubezeichnung für den neu abgegrenzten Bereich als Baugebietsfläche WA 3a.
- C) Ersatzlose Aufhebung der Bauweise (abweichende Bauweise (-a-).
Änderung der Dachneigung (DN) von derzeit 35-45° auf NEU: 15-45°;
Änderung der Geschosflächenzahl (GFZ) von derzeit 0,8 auf NEU: 1,0.
- D) Verschiebung der Linie „Abgrenzung unterschiedliche Firstrichtung“.
- E) Festsetzung von zwei Flächen für Stellplätze und Garagen. Hier ist gemäß § 21a BauNVO eine GRZ von bis zu 1,0 zulässig. Hierdurch reduziert sich die überbaubare Fläche (Verschiebung der Baugrenzen)

F) Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch die 2. Verf. Änderung des bebauungsplanes Nr.181 wird nicht erneut in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder in das Landschaftsbild eingegriffen. Ausgleichsmaßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.
Kosten für den städtischen Haushalt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung nicht. Kostenträger ist der Erschließungsträger.
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH m.b.H
- ERSCHLIESSUNGSTRÄGER -

Hefner

i. A. Rethagen