Abschrift der Begründung

zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Zum Waschbach II

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Durch die Einbeziehung von zwei Grundstücken an der Straße Zum Waschbach kann der bebaute Ortsteil Kalmünten abgerundet werden.

Das Grundstück auf der Nordwestseite wird diagonal in Ost-West-Richtung von der Grenze des früheren Landschaftsschutzgebietes durchschnitten; diese Grenze trennt nunmehr im Landschaftsplan Nr. 4 „Mittlere Dhünn“ Bereiche mit den Wertigkeiten 1 (Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestattete Landschaft) und 6 (Erhalten der Landschaft bis Rechtskraft eines Bebauungsplanes oder der rechtmäßigen baulichen Inanspruchnahme bzw. Erweiterung). Der im Bereich 6 liegende Teil ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Böschung und die Bepflanzung entlang der Straße Zum Waschbach an der Südostseite des v.e. Grundstücks soll in einer Tiefe von 10 m erhalten bleiben. In diesem Bereich ist keine Bebauung möglich; die Zufahrt zum Grundstück darf nicht über diese Grundstücksgrenze von der Straße Zum Waschbach aus erfolgen. Das Grundstück kann über ein Flurstück im Nordwesten erschlossen werden.

Um die Voraussetzung für die Erhaltung der Böschung zu schaffen, wird entlang der Straße eine 10 m tiefe Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Das Grundstück auf der Südostseite der Straße Zum Waschbach liegt im Bereich mit der Wertigkeit 8 (s.o.); es ist im geltenden FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 02.09.1996

gez. Daubendiek
Stadtbaurat