Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Nr. 1312 – Am Grünen Weiher -

gem. § 9 Abs.8 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". Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auch der Straßenfläche über ein Mulden-Rigolen-System wird untersucht und durch vertragliche Regelungen und öffentlich-rechtliche Sicherung festgelegt..

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach,

S c h m i c k l e r
Stadtbaurat