

1. Anlaß und Zweck

Der Bebauungsplan soll eine Bebaubarkeit im Bereich zwischen Bundesstraße 264 und der Burg Bergerhausen unter Wahrung der berechtigten Belange öffentlicher Interessen klären und sicherstellen, insbesondere Belange des Denkmalschutzes (Burg Bergerhausen) und des Landschaftsschutzes im Zusammenhang mit einer Begrenzung der zusammenhängenden Bebauung der Ortslage.

2. Bestehendes Ortsbaurecht und sonstige Festlegungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Blatzheim hat seine Verbindlichkeit aufgrund der Überleitungsbestimmungen des Bundesbaugesetzes.

Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde in seinen Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Sonstige ortsbaurechtliche Festlegungen bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht.

Die Grenzen des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes wurden in ihrer gegenwärtig verbindlichen Form nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Grenzen des aufgrund einer Sicherstellung unter Landschaftsschutz gestellten Neffelbachtals wurden ebenfalls in ihrer gegenwärtig verbindlichen Form nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3. Grundzüge der Planung

Die Anlage der Burgstraße, die Zugangssituation zur Burg und die Sicht von der Bundesstraße zur Burganlage sollen erhalten und sichergestellt werden.

Die Wohnbebauung soll geringfügig ergänzt und eine darüber hinausgehende bauliche Entwicklung ortsbaurechtlich untersagt werden.

Die Erschließung ist vorhanden.

Neue Einbindungen öffentlicher Verkehrsflächen in die Bundesstraße werden vermieden. Die neue Bebauung wird daher auf vorhandene Grundstückszufahrten verwiesen.

Das Überschwemmungsgebiet des Neffelbaches soll gewahrt bleiben, eine bereits geplante Regulierung des Neffelbaches soll ermöglicht bleiben. Die Bebauung und ihre Zuwegung wurden außerhalb des z. Zt. hochwassergefährdeten Geländes vorgesehen.

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes nehmen auf den vorhandenen Parzellenzuschnitt weitgehend Rücksicht. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Bereich des Bebauungsplanes wurde nicht in die gegenwärtig im Verfahren befindliche Flurbereinigung einbezogen.

Die Regulierung des Neffelbaches wurde in den Bebauungsplan lediglich nachrichtlich übernommen. Seine Festlegung erfolgt im eigenen Verfahren gemäß Landeswassergesetz. Die erforderlichen Durchführungsmaßnahmen belasten die Gemeinde daher nicht im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanes.

5. Kosten

Der Gemeinde Blatzheim entstehen durch die Durchführung der Planung keine Kosten, da die Planungsabsichten im wesentlichen absichernden Charakter haben.

Blatzheim, den 25. Nov. 1968

Diese Begründung wurde dem Bebauungsplan Nr. 3 beigelegt, wie er vom Rat der Gemeinde Blatzheim in seiner Sitzung am 29. März 1966 aufgestellt wurde.

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindevertreter

Gesehen!

Köln, den 9. OKT. 1968

Regierungspräsident

Im Auftrag

Mitag