

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.7 der Gemeinde Blatzheim

Der Rat der Gemeinde Blatzheim hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7 gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 sowie aufgrund der 4.DVO zum Bundesbaugesetz beschlossen.

Der Bebauungsplan erfaßt ein Gebiet am nord-östlichen Ortsrand der Ortslage Blatzheim. Die Grenzen sind im Osten die Kunibertusstraße, im Norden die Straße "In der Au", im Westen der Weg Flur 14, Parzelle 16, im Süden die Straße Kerpener Weg.

Da das Plangebiet mit Ausnahme seiner Ostseite bereits ringsum von Bebauung umgeben ist, stellt seine Einbeziehung in die Bebauung eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage dar. Ein Hinausgreifen der Bebauung über die Kunibertusstraße hinaus in östlicher Richtung kann nicht in Betracht gezogen werden, weil dies dieser Arrondierung zuwider laufen würde.

Das Gelände liegt landschaftlich bevorzugt erhöht über der Niederung des Neffelbaches, zu der die nördliche Randzone steil abfällt. In Anbetracht der hier vorhandenen hohen Böschungen kann eine Bebauung an die Straße "In der Au" nicht angebunden werden.

Die Erschließung erfolgt deshalb durch eine Straßeneinhängung zwischen der Kunibertusstraße und dem Kerpener Weg in Verbindung mit zwei Stichstraßen. Die Kunibertusstraße wird sowohl wegen der in ihrem nördlichen Abschnitt vorhandenen hohen Böschungen als auch wegen ihrer Eigenschaft als Randstraße der Ortslage nicht angebaut.

Wegen seiner bevorzugten landschaftlichen Lage und auch im Hinblick auf die gegebene Nachfrage nach Grundstücken in reiner Wohnlage erfolgt die Ausweisung als reines Wohngebiet.

Im westlichen Planbereich befindet sich bereits ein Kindergarten der kath. Kirchengemeinde. Der Bebauungsplan sieht eine ausreichende Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen der Ausweisung der Bedarfsfläche vor. An den Bereich des Kindergartens schließt ein öffentlicher Spielplatz an, der bis zur Straße "In der Au" reicht. Dieser Spielplatz ist durch Fußwege sowohl aus dem Bereich der vorgesehenen Neubebauung als auch vom Kerpener Weg aus zu erreichen.

Das Plangebiet wird auf einer Wohnbaufläche von etwa 1,8 ha Bruttobauland etwa 30 Wohneinheiten umfassen, d.h. es sind etwa 85 bis 90 Einwohner hier zu erwarten. Dies entspricht einer Wohndichte von 50 Einwohner je ha Bruttobauland. Der Kinderspielplatz und der Kindergarten liegen außerhalb dieser Berechnung.

Der Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage für die Bodenordnungsmaßnahmen, die zur Erreichung des Planungszieles notwendig sind. Umlegungen sind nicht

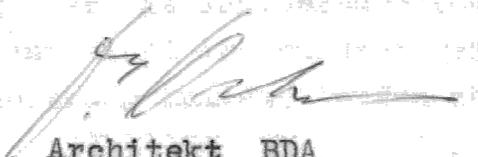
erforderlich, jedoch soll die Wegparzelle Flur 14 Nr.17 den Nachbargrundstücken zugeschlagen werden, da sie als Weg nicht mehr benötigt wird. Außerdem erfordert die Erschließung die Abtretung der entsprechenden Flächen an die Gemeinde.

Das Plangebiet wird ordnungsgemäß an die Versorgungsleitungen angeschlossen und kanalisiert.

Die Kosten, die der Gemeinde Blatzheim bei Verfolgung der Planungsziele erwachsen, können wie folgt geschätzt werden:

Grunderwerb für Erschließung	etwa DM
Ausbau des Straßen- und Wegenetzes	etwa DM
Ausgestaltung des Kinderspielplatzes (etwa 2 700 qm)	etwa DM
Ausbau der Versorgungsleitungen Anteil der Gemeinde	etwa DM
Ausbau der Kanalisation Anteil der Gemeinde	etwa DM

Der Planungsbeauftragte



Architekt BDA
Städteplaner

Diese Begründung ist gemäß § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Blatzheim vom aufgestellt worden.

Bürgermeister

Mitglied des Rates