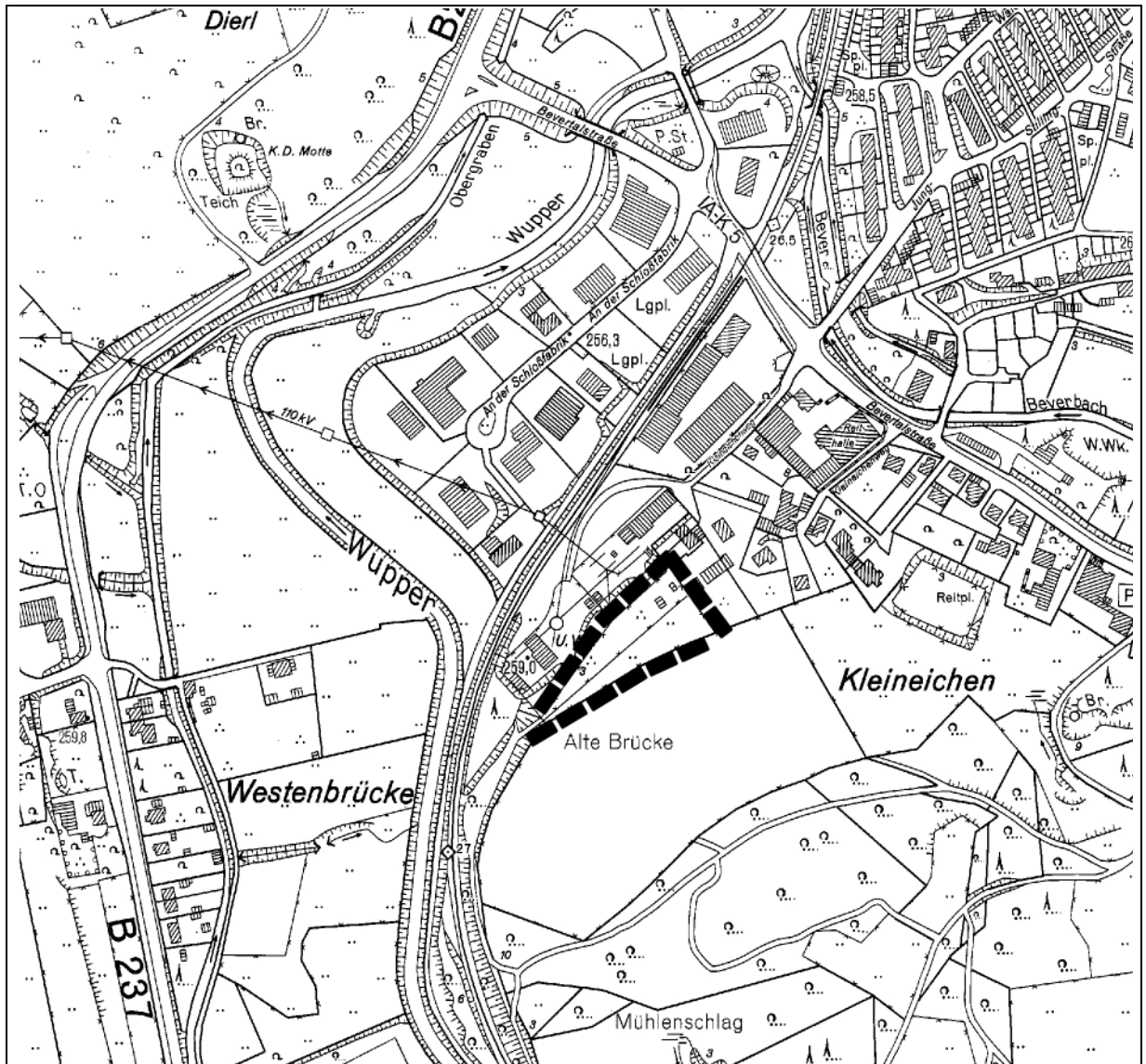


Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Kleineichen – Alte Brücke“



Maßstab ca. 1:5.000

Begründung

- Entwurf -

Stand: 16. Januar 2006

0. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des VEP2 umfasst das Grundstück Nr. 675. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, Herrn Markus Gehle. Auf dem Flurstück 675 beabsichtigt der Eigentümer ein Wohnhaus mit integrierten Ausstellungs- und Büroräumen sowie ein separates Garagengebäude zu errichten. Das Flurstück befindet sich im Außenbereich gemäß §35 BauGB. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll deshalb Baurecht geschaffen werden. Der Vorhabenträger beantragte am 20.01.2005 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB.

1. Nutzungsstruktur – Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der Nutzung als MI – Mischgebiet – kann die beabsichtigte Nutzung (Wohnen und Gewerbe) realisiert werden. Zudem entspricht sie auch dem zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan.

2. Erschließung

Da das Flurstück nicht direkt über einen Anschluss zum öffentlichen Verkehrsraum verfügt, wurde die Erschließung bereits durch folgende Maßnahmen gesichert:

- a.) Für die Zuwegung wurde bereits eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Baulast) auf den Flurstücken 588 und 355 zugunsten des Antragsflurstücks am 30.03.2005 beim Oberbergischen Kreis eingetragen.
- b.) Die geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen wurden durch Eintragungen in den Grundbüchern der Flurstücke 588 und 355 gesichert.

3. Sonstige Festsetzungen

Um der in der näheren Nachbarschaft vorhandenen Bebauung Rechnung zu tragen, wird eine offene Bauweise mit einer GRZ von 0.4, sowie eine GFZ von 0.8 festgesetzt.

Um eine Zuwegung zu dem Flurstück 676 zu ermöglichen, wird an der Nord-West-Grenze ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Weitere konkrete Festsetzungen werden nicht getroffen, da in dem umgebenden Mischgebiet kein einheitliches städtebauliches Bild vorhanden ist.

4. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Da mit dem Eigentümer des Flurstücks ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden soll, wird davon ausgegangen, dass die Stadt Hückeswagen keine zusätzlichen Kosten für die Realisierung des Bauvorhabens entstehen.

5. Umweltverträglichkeit / Umwelteinflüsse

Die möglichen Umwelteinflüsse sowie die Umweltverträglichkeit werden in dem nachfolgenden Umweltbericht untersucht und bewertet.

Gummersbach, den 16. Januar 2006

Der Planverfasser