

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Fahrenhorst" der Gemeinde Nahe

Die Gemeinde hat am 12.3.98 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen.

Das von der Änderung betroffene Gebiet ist durch einen Architektenwettbewerb überplant worden, um die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen und um städtebauliche Akzente zu setzen. Durch die Änderung der Ausnutzung soll bevorzugt jungen Familien die Ansiedlung in Nahe erleichtert werden.

Die ursprünglich im Norden des Änderungsbereiches ausgewiesenen Einzel- oder Doppelhausgrundstücke wurden zugunsten von einer eingeschossigen Hausgruppe aufgegeben. Die eingeschossigen Flächen wurden dabei etwas verlagert, die GRZ (Grundflächenzahl) aufgrund der Verdichtung von 0,2 auf 0,35 erhöht. Für den zweigeschossigen Bereich wurde die GRZ beibehalten, die GFZ (Geschoßflächenzahl) von 0,85 auf 0,7 reduziert. Für beide Hausgruppen wurde die vorgesehene Dachneigung von bislang 38-40° auf 28-45° geändert.

Die Hausgruppen in dem Änderungsbereich sollen durch eine Heizzentrale beheizt werden. Da bislang noch kein genaues Konzept für den Standort festgelegt ist, ist der Standort der Heizanlage über § 14 (2) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen worden. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ist gemäß § 14 (1) ausgeschlossen worden.

Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze) sind erhöht worden. Es wird davon ausgegangen, daß z.T. 2 Stellplätze bzw. Carports erforderlich werden.

Die Schenkellänge des Sichtdreiecks in der Straße B wurde von 10,0 m auf 3,0 m reduziert, da beide Bereiche verkehrsberuhigt ausgewiesen sind und die Regelung rechts vor links gilt. Dadurch werden gleichmäßigere Grundstücksgrößen für den Block "B" erreicht.

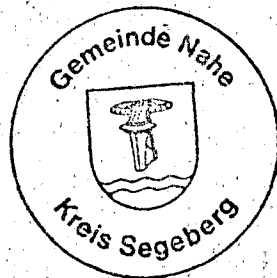
Die Bebauung der Anlage ist in einem Zuge von einem Bauunternehmen noch in diesem Jahr geplant. Eine Parzellierung der Baugrundstücke ist nicht vorgesehen, die Teilung soll nach Wohnungseigentumsgesetz erfol-

gen.

Um den Charakter des Änderungsbereiches entsprechend der Vorgabe der Architektenlösung zu erhalten, werden entlang der öffentlichen Flächen sowie zu dem im Norden angrenzenden Privatweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

Mehrkosten für die Erschließung entstehen durch diese Änderung nicht.

Nahe, den 12. Aug. 1998



O. Peter

Der Bürgermeister