

# **Begründung**

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Ziel und Zweck der Planung .....	2
2	Geltungsbereich .....	2
3	Verfahren.....	3
4	Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Remagen .....	3
5	Inhalte der Änderung.....	3
5.1	Planzeichnung.....	4
5.2	Textteil.....	4
5.2.1	„1.1.1 Art der baulichen Nutzung“ .....	4
5.2.2	„1.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche“ .....	5
5.2.3	„1.3 Überbaubare Grundstücksfläche“ .....	5
5.2.4	„1.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen“ .....	5
5.2.5	„1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen)“ .....	5
5.2.6	„2.3 Dachgestaltung“ .....	5
5.2.7	„2.6 Freizuhaltende Sichtfenster / Freihaltezone Wendebereich“ .....	6
5.2.8	„3.1 Bodendenkmale“ .....	6
5.2.9	„3.9 Artenschutz“ (neu: 3.10 Artenschutz) .....	6
5.2.10	„3.4 Leitungen und Anlagen an der Grundstücksgrenze“ .....	6
6	Eingriff in Natur und Landschaft; Belange des Naturschutzes.....	7
6.1	Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	7
6.2	Schutzgebietsausweisungen .....	8
6.2.1	geschützte Biotope, Nachhaltige Naturschutzmaßnahmen .....	8
6.2.2	Natura 2000-Gebiete .....	8
6.3	Wasserhaushalt, Fläche und Boden.....	8
6.4	Klima und Luft .....	8
6.5	Landschaftsbild und Kulturgüter .....	9
6.6	Bewertung .....	9
7	Auswirkungen der Planung, Überlagerung mit bestehenden Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen .....	9
7.1	Flächenbilanz .....	9
7.2	Kostenfolge .....	10
7.3	Überlagerung mit bestehenden Satzungen .....	10

## **1 Ziel und Zweck der Planung**

Auf Initiative des Ortsbeirates Oedingen soll der Bebauungsplan „Amselweg“ dahingehend geändert werden, dass die östlich an das Rückhaltebecken im Amselweg befindliche Grünfläche als Wohnbauland entwickelt werden soll.

In der bisherigen Planung ist diese Fläche Teil einer Grünfläche und eines Spielplatzes. Die Verwendung als Spielplatz ist nicht mehr vorgesehen, da in der unweit gelegenen Ortsmitte bereits ein zentraler Spielplatz besteht. Zudem ist der Pflegeaufwand für die Grünfläche auf Grund der geringen Größe von ca. 340 m<sup>2</sup> relativ hoch und unwirtschaftlich.

Das Änderungsverfahren soll gleichzeitig dazu genutzt werden, den Textteil insgesamt zu überarbeiten und zu aktualisieren. Damit werden einzelne Regelungen klarstellend neu formuliert (z.B. Zulässigkeit von Garagen) und andere an Entscheidungen im Zusammenhang mit Befreiungsanträgen angepasst (z.B. Drenpelhöhe, zulässige Gaubenbreite). Die jeweiligen Änderungen werden nachfolgend im Abschnitt 5 „Inhalte der Änderung“ einzeln erläutert.



**Abbildung 1: Luftbild (Sommer 2017)**

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird aus der bislang geltenden Fassung des Bebauungsplans unverändert übernommen. Er ist in der der Planzeichnung mit dem umlaufend verwendeten Planzeichen gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV), Nr. 15.13 festgesetzt.

In der Planzeichnung sind die Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung durch eine rote Umrandung optisch hervorgehoben, im Textteil sind die geänderten oder ergänzten Passagen gelb hinterlegt ggf. gestrichen. Diese Hervorhebungen dienen lediglich der besseren Lesbarkeit. Sie stellen selbst keine Festsetzungen dar und werden in die als Satzung zu beschließenden Fassung nicht übernommen.



**Abbildung 2: Übersicht Geltungsbereich**

### **3 Verfahren**

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die hierzu erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt:

1. das Ziel der Planung ist die Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes;
2. die zulässige Grundfläche der neu hinzukommenden Baulandflächen wie auch innerhalb des gesamten Bebauungsplans beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>;
3. die Änderungen bewirken nicht die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung;
4. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter;
5. es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### **4 Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Remagen**

Der Flächennutzungsplan vom 28.01.2004 (FNP 2004) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Mit der Erweiterung eines allgemeinen Wohngebietes innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs ist der Bebauungsplan auch nach seiner 3. Änderung aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Eine Änderung oder Anpassung des vorbereitenden Bauleitplans wird daher nicht notwendig.

### **5 Inhalte der Änderung**

Gegenüber der bislang geltenden Fassung (2. Änderung) erfolgen die nachstehend näher dargelegten Änderungen und Ergänzungen.

## **5.1 Planzeichnung**

Die Änderungen in der Planurkunde beziehen sich auf das stadteigene Grundstück in der Gemarkung Oedingen, Flur 7, Flurstück 402 sowie auf das ebenfalls am Amselweg gelegene Grundstück Amselweg 16 (Flurstück 213).

Die bisherige Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ auf dem Flurstück 402 entfällt. Stattdessen wird die westliche Teilfläche in das angrenzende allgemeine Wohngebiet einbezogen; die dort geltenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden übernommen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen definiert. In Anlehnung an Teile der umgebenden Baugrundstücke verläuft die straßenseitige Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m. Der Abstand zwischen der straßenseitigen und der rückwärtigen Baugrenze entspricht in seiner maximalen Ausdehnung der in diesem Teil des Baugebietes üblichen Bautiefe von 15,0 m. Dieses Maß wird auf der westlichen Seite so vermindert, dass der von einem dort stehenden Gebäude erzeugte Mindestabstand von 3,00 m noch auf dem eigenen Grundstück liegt; hierdurch verkürzt sich die westliche Baugrenze auf ein Maß von ca. 14,7 m.

Um eine Bautiefe von bis zu 15,0 m zu ermöglichen wird die straßenseitige Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m zur Straße festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ von 0,4 kann auf dem vorbehaltlich einer Katastervermessung etwa 334m<sup>2</sup> großen Grundstück die zulässige Grundfläche von 134 m<sup>2</sup> innerhalb der Baugrenzen exakt realisiert werden.

Die bisherigen Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche (jetzt ohne Zweckbestimmung) sowie die überlagernde Ausgleichsmaßnahme werden auf die als Rückhaltebecken gestaltete Restfläche der Parzelle 402 zurückgenommen.

Im zweiten Änderungsbereich wird auf dem Flurstück 213 die östliche Baugrenze auf einen Abstand von 3,0 m zum dort verlaufenden Fußweg verschoben (bisherige Abstand: 5,0 m). Die Änderung des Bebauungsplans folgt damit der im Zuge der Baugenehmigung erteilten Befreiung, mit der die Bauherren die bisherige Baugrenze um bis zu 2,0 m überschreiten durften. Im Verlauf des Fußweges weisen damit nun alle Baugrenzen einen Abstand von 3,0 m auf.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens gab die Energieversorgung Mittelrhein als Betriebsführer der Abwasserwerke der Stadt Remagen den Hinweis, dass randlich über das zum Verkauf vorgesehene neue Wohnbaugrundstück eine bestehende Regenwasserleitung verläuft. Dieser Hinweis wurde in die Planzeichnung wie auch in der Begründung aufgenommen

## **5.2 Textteil**

Folgende Passagen werden in den textlichen Festsetzungen geändert oder ergänzt:

### **5.2.1 „1.1.1 Art der baulichen Nutzung“**

Im letzten Satz wird die bisherige Formulierung „... auf der Parzelle 262/99 ...“ durch „... auf der Parzelle 406 (vorm. 102/3) ...“ ersetzt.

Diese Änderung greift die im gesamten Plangebiet durchgeführte Umlegung auf, aktualisiert die geltende Flurstücksnummer und korrigiert zudem den bisher fehlerhaf-

ten Bezug auf die Flurstücksnummer 262/99. Der Bestand des Pferdestalls, der in der aktuellen Katasterkarte nicht mehr verzeichnet ist, kann zweifelsfrei aus der Planzeichnung der Urfassung entnommen werden.

#### 5.2.2 „1.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche“

Diese Passage wird zur Sicherung bestehender Anlagen neu eingeführt. Sie resultiert aus der Rechtsprechung zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche, nach der am Haus angebaute Terrassen zur Hauptanlage zu zählen sind und damit gemeinsam mit dem Wohnhaus die Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO einhalten müssen. In der bisherigen Praxis wurden diese Terrassen lange als Nebenanlage i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO behandelt, mit denen der nach § 19 Abs. 2 zu ermittelnde GRZ-Wert um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Der Wert von 30 m<sup>2</sup> leitet sich aus einer Auswertung der Bauakten wie auch einem Luftbildabgleich ab. Soweit erkennbar werden mit diesem Maß die bestehenden Terrassen - bis auf wenige Ausnahmen - sämtlich erfasst.

#### 5.2.3 „1.3 Überbaubare Grundstücksfläche“

Diese Regelung wird klarstellend neu formuliert. Im Zuge bisheriger Baugenehmigungsverfahren bestanden vereinzelt Unklarheiten über die Zulässigkeit von Garagen, Nebengebäuden und Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Bei den Terrassen bezieht sich der Wert von 20 m<sup>2</sup> auf den Anteil der Anlage, der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt; die Terrasse selbst darf ggf. größer sein, sofern der Rest innerhalb des Baufeldes errichtet wird.

#### 5.2.4 „1.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen“

Der Tabelle wird für das neue Baugrundstück ein zusätzlicher Tabellenwert angefügt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits vor dem Bebauungsplan erfolgt oder zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erfolgen muss. Die auf dem künftigen Baugrundstück stehenden drei Linden sollen auf die stadteigene Parzelle in der Gemarkung Oedingen, Flur 5, Flurstück 252 (städtische Ausgleichsfläche südlich der Häuser Finkenweg 2 bis 24) verpflanzt werden.

#### 5.2.5 „1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen)“

Die bisherige Regelung entfällt ersatzlos, weil sie aus rechtlichen Gründen zur Verwirklichung des gewünschten Inhalts alleine nicht mehr ausreichend ist. Da die Verkehrsflächen bereits ausgebaut sind, besteht das Bedürfnis nach einer Neuregelung nicht.

#### 5.2.6 „2.3 Dachgestaltung“

Im zweiten Absatz wird die zulässige Drempeelhöhe auf das Maß von 1,20 m und damit an die gängige Praxis bei Befreiungsanträgen angepasst. Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hatte in diesem Sinne bereits einen Grundsatzbeschluss gefasst.

Gleichzeitig wird die Definition der Drempeelhöhe dahingehend konkretisiert, dass das Höhenmaß auf den Rohfußboden zu beziehen ist. Die bisherige Formulierung war nicht eindeutig und hat die Auslegung zugelassen, die Drempeelhöhe erst ab dem fertigen Fußboden zu messen.

Im dritten Absatz werden in der dortigen Aufzählung der Anlagen, die abweichend von den Regelfestsetzungen mit einem Flachdach errichtet werden dürfen, klarstellend nun auch Carports und Garagen benannt.

Im vierten Absatz folgt die Änderung der zulässigen Gaubenbreite von bislang 1,50 m auf 4,50 m den vergangenen Entscheidungen des Fachausschusses bei Befreiungsanträgen.

#### 5.2.7 „2.6 Freizuhaltende Sichtfenster / Freihaltezone Wendebereich“

Die bisherige Regelung zu den freizuhaltenden Sichtfenstern entfällt ersatzlos. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind an den Einmündungen Finkenweg / Burgstraße sowie Amselweg / Wachtbergstraße sog. Sichtdreiecke eingetragen. Die textlichen Festsetzungen sehen vor, dass oberhalb einer Höhe von 0,60 m den Autofahrern durch Pflanzungen oder baulichen Anlagen die Sicht nicht genommen werden darf. Das Sichtdreieck am Finkenweg liegt vollständig auf der öffentlichen Verkehrsfläche, so dass hier kein entsprechender Regelungsbedarf besteht. Das Sichtdreieck an der Einmündung Amselweg ist bereits im Bestand durch den Geländesprung von der Wachtbergstraße in das Baugebiet geprägt. Bereits zum Zeitpunkt der Urplanung waren die deswegen notwendigen Stützwände höher als 0,6 m. Die Regelung ist damit funktionslos und kann entfallen.

Die Formulierung zur Freihaltung des Wendeplatzes wird klarstellend neu gefasst.

Im nichtnormativen Teil (Hinweise) werden folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

#### 5.2.8 „3.1 Bodendenkmale“

Die Hinweise zur Archäologie werden an die geänderte Rechtsgrundlage angepasst und hinsichtlich der Paragraphen aktualisiert.

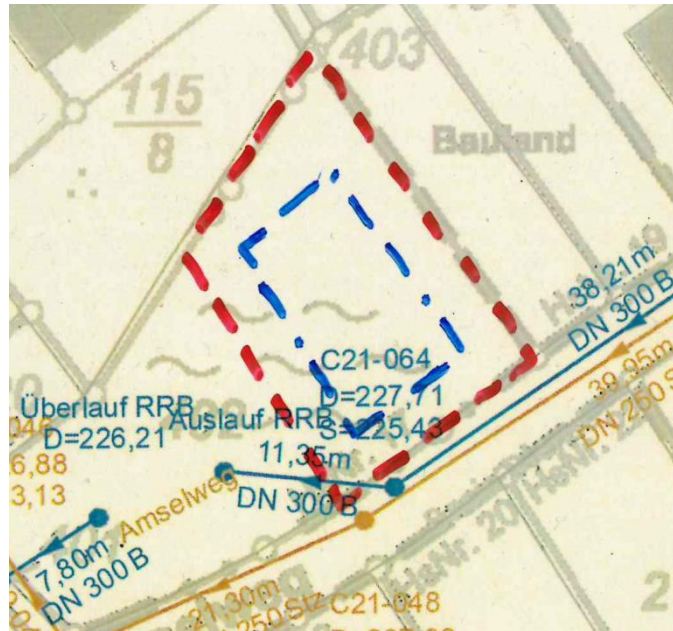
#### 5.2.9 „3.9 Artenschutz“ (neu: 3.10 Artenschutz)

Der Hinweis auf den allgemeinen Artenschutz nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes wird zur Information der Bauherren neu aufgenommen. Nach der Offenlage wird ein neuer Hinweis aufgenommen und in der Folge die Nummerierung von zunächst 3.9 auf 3.10 geändert.

#### 5.2.10 „3.4 Leitungen und Anlagen an der Grundstücksgrenze“

Diese Passage wurde nach der Offenlage neu aufgenommen. Auch wenn die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend bereits bebaut sind, soll damit auf die Lage von Versorgungsleitungen in der Nähe der Grundstücksgrenzen zu den Verkehrsflächen hingewiesen werden. Anlass hierfür war der im Beteiligungsverfahren eingegangene Hinweis, dass über das neu als Bauland ausgewiesene Grundstück randlich ein Regenwasserkanal verläuft.

Die Aufnahme dieses neuen Hinweises bewirkt, dass die im bisherigen Entwurf des Textteils vorhandenen Absätze 3.4 bis 3.9 mit den Nummern 3.5 bis 3.10 neu nummeriert werden.



**Abbildung 3: Verlauf des Regenwasserkanals über neue Wohnbaulandfläche (blaue Linie)**

Die Leitung muss als Bestandteil des öffentlichen Abwassernetzes (hier: Regenwasserkanal) erhalten bleiben. Diese Leitung führt dem angrenzenden Rückhaltebecken Regenwasser zu. Vorhandene Schächte dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden. Zur privatrechtlichen Sicherung dieser Rechte wird eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag vorgesehen.

## **6 Eingriff in Natur und Landschaft; Belange des Naturschutzes**

Für das Plangebiet gilt der qualifizierte Bebauungsplan 40.09 "Amselweg". Im Zuge der Aufstellung der Urfassung wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 21 BNatSchG behandelt und die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen. Hierzu wurden in einem Kurzgutachten durch das Büro Göppner Landschaftsarchitekten, Sinzig, 22.02.2018, die beachtenswerten Schutzgüter beurteilt. Das Kurzgutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

### **6.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume**

Der östliche Bereich des Flurstücks 402 stellt sich als häufig gemähte Wiesenfläche mittlerer Standorte dar, auf der drei Linden sowie einzelne Ziersträucher angepflanzt wurden. Die Sträucher werden regelmäßig zurückgeschnitten.

Auf Grund der geringen Größe wie auch der Nutzung des Grundstücks und seiner Umgebung ist die Lebensraumeignung des Änderungsbereichs stark eingeschränkt. Geschützte Tier- oder Pflanzenarten oder Arten, die als stör- oder lärmempfindlich gelten, sind im Plangebiet daher nicht zu erwarten. In Abstimmung mit der unteren

Naturschutzbehörde wurde auf Grund der Rahmenbedingungen auf eine Sonderuntersuchung zu Fauna und Flora verzichtet.

## **6.2 Schutzgebietsausweisungen**

### **6.2.1 geschützte Biotope, Nachhaltige Naturschutzmaßnahmen**

Innerhalb des Planungsraums sind weder geschützten Biotope i.S. des § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG noch Flächen für nachhaltige Naturschutzmaßnahmen erfasst (letzte Abfrage am 30.01.2018 im LANIS, [www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de)).

### **6.2.2 Natura 2000-Gebiete**

#### **5.2.2.1 FFH-Gebiete**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich mit dem Schutzgebiet DE 5309-303 „Kaolingrube Oedingen“ in NRW in einer Entfernung von rund 1 km. Auf rheinland-pfälzischer Seite liegt in einem Abstand von ca. 3 km eine Teilfläche des Schutzgebiets DE 5510-302 „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ am nächsten.

#### **5.2.2.2 Vogelschutzgebiete**

Bei den nächstgelegenen Vogelschutzgebieten handelt es sich um die Flächen DE 5308-401 „Kottenforst-Waldville“, nördlich von Wachtberg, sowie um das an der Stadtgrenze zwischen Remagen und Sinzig gelegene Gebiet DE 5409-401 „Ahrmündung“.

### **5.2.3 Bewertung**

Schutzgebiete nach dem BNatSchG werden durch die Planung nicht berührt. Zudem bestehen zwischen dem Plangebiet und den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten weder räumliche noch funktionale Zusammenhänge. Auswirkungen auf diese Schutzgebiete sind insbesondere auf Grund der räumlichen Distanz durch die Planung nicht zu erwarten.

## **6.3 Wasserhaushalt, Fläche und Boden**

Mit der Änderung des Bebauungsplans und der Schaffung eines neuen ca. 340 m<sup>2</sup> großen Baugrundstücks wird eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 134 m<sup>2</sup> zzgl. 50% sonstiger Versiegelung des bislang offenen Bodens ermöglicht. Diese Fläche geht der Natur und den verschiedenen Bodenfunktionen verloren. Die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen sind bereits allein auf Grund der Größe jedoch als gering einzustufen. Mit der Vorgabe zur Verwendung möglichst offenerporiger Oberflächen bleibt die Zielsetzung des Bebauungsplans bestehen, zumindest über die Möglichkeit der Versickerung von Teilwassermengen Teilfunktionen aufrechtzuerhalten,

## **6.4 Klima und Luft**

Die von der Änderung betroffene Teilfläche ist zu klein, als dass von ihrer Bebauung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Klima oder die Luft ausgehen könnten. Zwar trägt grundsätzlich jede Form der Bodenversiegelung ihren Anteil zum Wandel des Klimas bei. Durch die im Bebauungsplan vorgeschriebene gärtnerische Gestaltung unversiegelter Freiflächen können diese Auswirkungen zumindest im Bereich des Mikroklimas in Teilbereichen kompensiert werden.



## **6.5 Landschaftsbild und Kulturgüter**

Die neu auszuweisende Baulandfläche liegt integriert in der Ortslage von Oedingen inmitten des Baugebietes „Amselweg“. Die Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden von den angrenzenden Bauflächen übernommen. Das bisher als Wiese genutzte Areal ist ca. 334 m<sup>2</sup> groß. Sie ist mit 3 Linden bepflanzt, die jedoch noch im Jugendstadium sind und über keine das Orts- und Landschaftsbild prägende Wirkung verfügen. Diese Bäume sollen vorzugsweise versetzt werden und in den im Plangebiet enthaltenen Ausgleichsflächen einen neuen Standort erhalten.

Bei dem nächstgelegenen Denkmal handelt es sich um die Friedhofskapelle auf dem kath. Friedhof, etwa 100 m in westlicher Richtung. Auf Grund der dazwischen liegenden Bebauung sind Kulturgüter durch die Planung nicht betroffen. Archäologische Funde sind im Zuge der Entwicklung des Baugebietes Amselweg oder auch des westlich angrenzenden Gebietes „Auf der Schaafsbahn“ (Drosselweg) nicht bekannt geworden.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder Kulturgüter sind durch die Änderung des Bebauungsplanes daher nicht zu erwarten.

## **6.6 Bewertung**

Mit der geplanten zusätzlichen Bebauung gehen in Bezug auf Natur-, Arten und Landschaftsschutz grundsätzlich gewisse Teilfunktionen verloren. Angesichts der geringen Größe der zusätzlichen Bebauung können die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen jedoch nahezu vernachlässigt werden. Dies belegt auch die Kurzeinschätzung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange durch das Büro Göppner Landschaftsarchitekten. Weitergehende Festsetzungen sind in die Änderung des Bebauungsplans in dieser Hinsicht nicht aufzunehmen.

# **7 Auswirkungen der Planung, Überlagerung mit bestehenden Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen**

## **7.1 Flächenbilanz**

Der Bebauungsplan verfügt insgesamt über eine Ausdehnung von ca. 4,29 ha. Darin festgesetzt sind folgende Teilflächen:

- Allgemeines Wohngebiet	3,08 ha
hiervon als überbaubare Grundstückfläche	1,35 ha
nach § 19 II BauNVO zulässige Grundfläche insges.	1,23 ha
nach § 19 IV BauNVO zulässige Grundfläche insges.	1,85 ha
- Verkehrsflächen	0,51 ha
- Grünflächen, öffentlich	0,52 ha
- Grünflächen, privat	0,18 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4,29 ha</b>

## **7.2 Kostenfolge**

Aus der Änderungsplanung ergeben sich für die sonstigen Anlieger des Amselweges keine i.S. der §§ 127 BauGB ff beitragsfähigen Kosten.

Der Stadt entstehen im Zuge der Änderungsplanung Kosten

- in Form der üblichen Verfahrenskosten
- für ein Kurzgutachten zum Arten- und Naturschutz
- für das Versetzen der drei Linden in die Ausgleichsfläche des Plangebietes.

Diesen Ausgaben stehen durch den späteren Verkauf des Grundstücks Einnahmen gegenüber, die bei einem Bodenrichtwert von 140 €/m<sup>2</sup> (Stand 01.01.2016) mit ca. 46.760 € veranschlagt werden.

Im Übrigen liegen in der Straße alle für eine Erschließung des Grundstücks notwendigen Einrichtungen und Leitungen der Ver- und Entsorgung. Die Kosten für den Anschluss des Grundstücks an die Kanalisation sind ebenso wie die zusätzlichen Anschlüsse an Strom, Wasser, Gas, Telefon etc. vom späteren Erwerber bzw. Bauherrn zu übernehmen.

## **7.3 Überlagerung mit bestehenden Satzungen**

Mit der Rechtskraft der 3. Änderung werden die bisherigen Fassungen des Bebauungsplanes 40.09 "Amselweg" (Urfassung sowie 1. und 2. Änderung) ersetzt.

Remagen, 03.06.2019

(Siegel)

Björn Ingendahl  
Bürgermeister