

1. Vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. 38
Erftstadt-Erp
Abt-Horchem-Straße

STADT ERFTSTADT
Der Stadtdirektor

Az.:61.21-20/38 -1.Ver. Änd.-

öffentlich

V 6/ 3273

Amt: 61

BeschlAusf.: 61

Datum: 20.05.1999

An den

Rat

der Stadt Erftstadt zur Beschlussfassung;

zur Vorberatung über den

Planungsausschuß

Betrifft: **1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, E.-Erp, Abt-Horchem-Straße**

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den 20.05.1999

Wich

Beschlussentwurf:

Gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) wird beschlossen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. ~~38~~ 22, E.-Erp vereinfacht zu ändern (s. Übersichtsplan). Der Übersichtsplan und die Begründung sind Bestandteil des Beschlusses.

Die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, E.-Erp, Abt-Horchem-Str. wird gem. § § 13, 2, 4, und 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in der berichtigten Fassung (GV NW 1995 S. 982) sowie §§ 7 und 41 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert am 17.12.1997 (GV NW S. 458) als Satzung beschlossen.

Begründung:

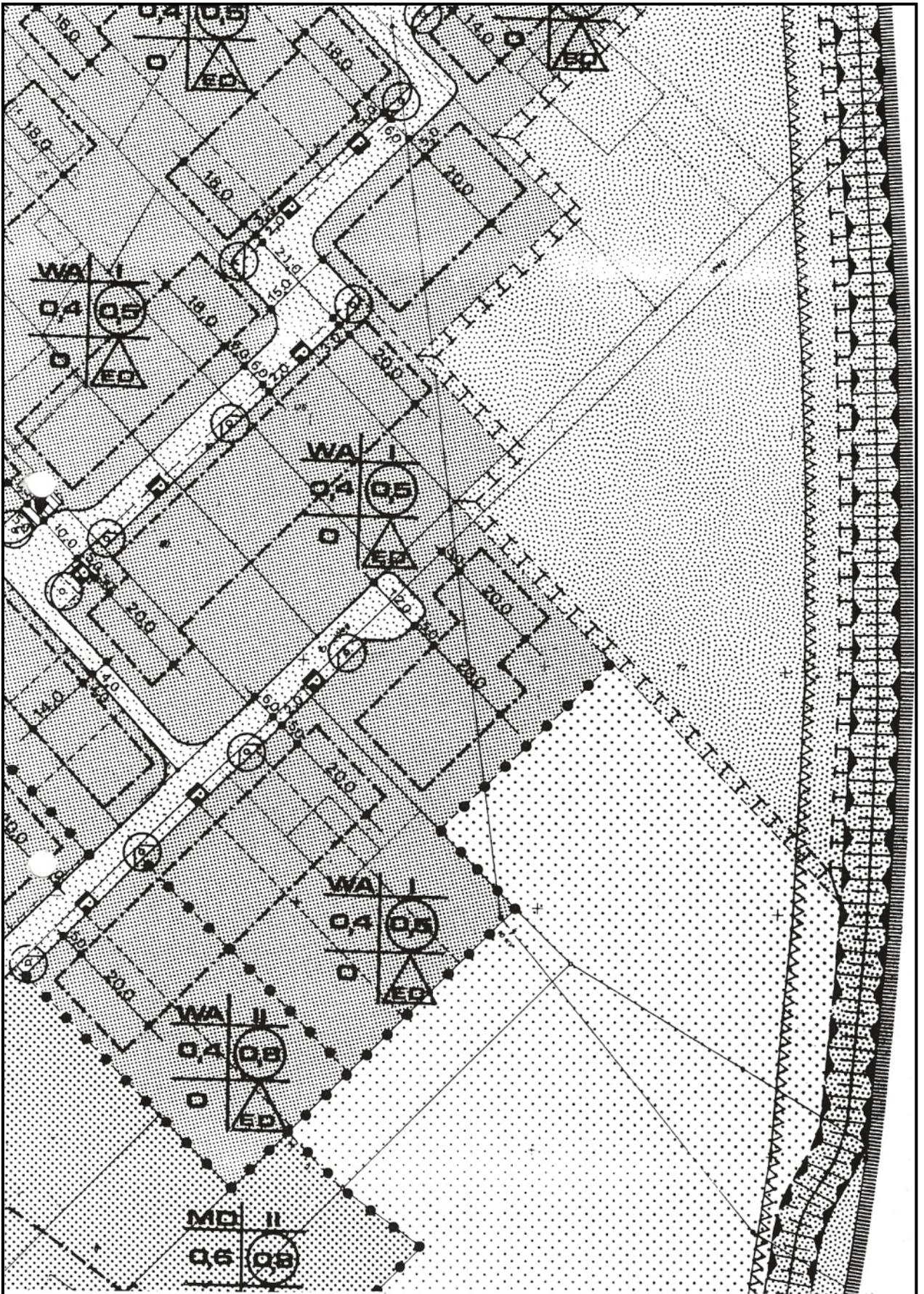
Mit der vereinfachten Änderung wird im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38, E.-Erp, in einem Teilbereich (s. Anlageplan) die bisher festgesetzte "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsfläche)" in einer Breite von 15,00 m und einer Länge von ca. 41,00 m als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer entsprechenden überbaubaren Grundstücksfläche umgewandelt sowie innerhalb der Ausgleichsfläche bei entsprechendem Flächenausgleich ein Spielplatz festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung weiterer bebaubarer Grundstücksflächen zur Entwicklung von preiswerten Baugrundstücken und der planungsrechtlichen Sicherung eines in Erp dringend benötigten Kinderspielplatzes.

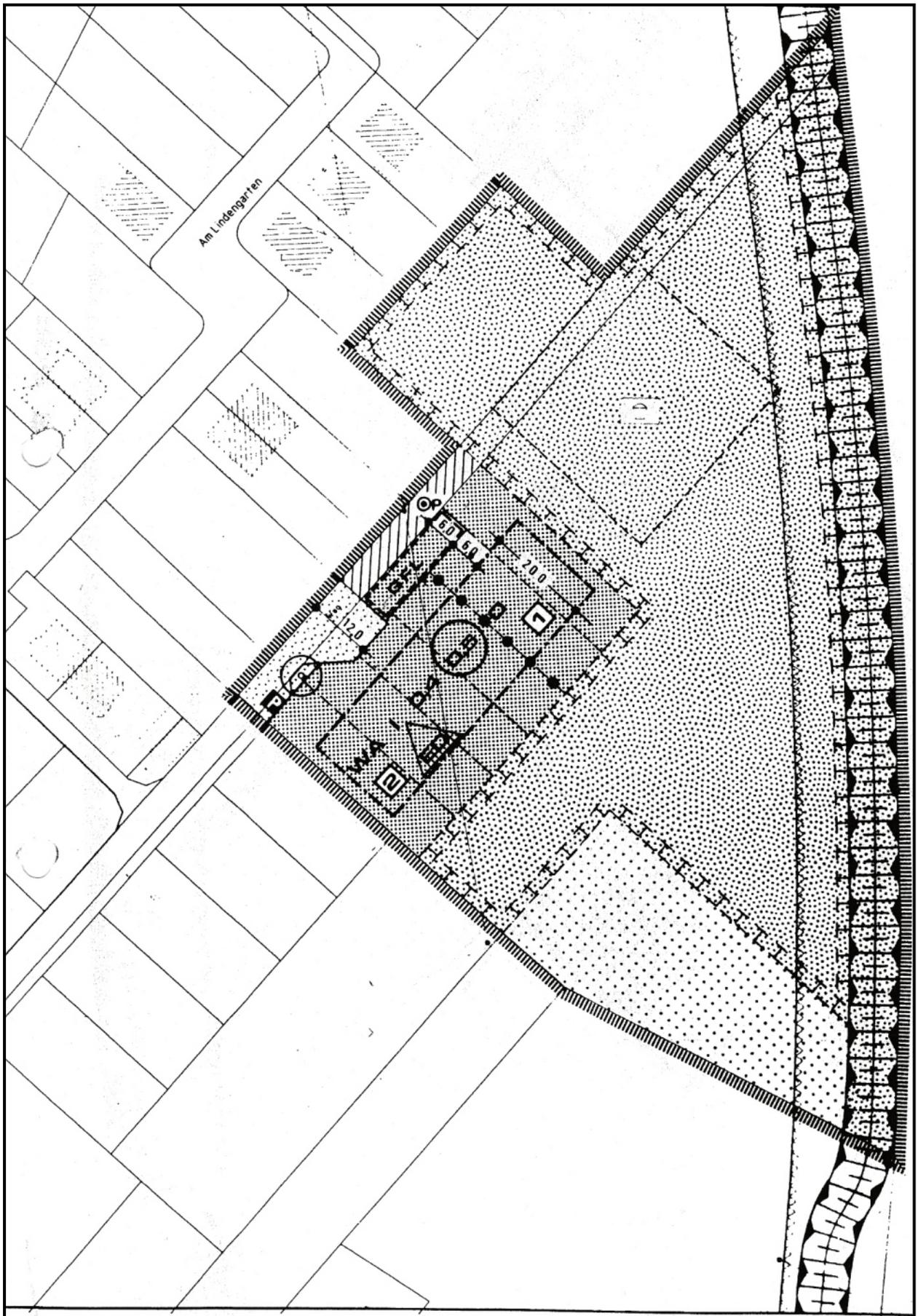
Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Sowohl die betroffenen "Träger öffentlicher Belange" als auch die unmittelbar angrenzenden Nachbarn haben der "Vereinfachten Änderung" zugestimmt.


(Bösche)

Anlagen



BISHERIGE FESTSETZUNGEN

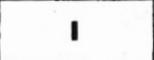
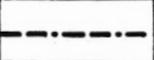
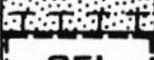
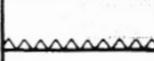
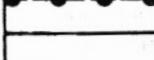


GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38, E.-ERP, ABT-HORCHEM-STR.

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUGEN

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1, 2, 11, 15, 18A, 20, 21, 23, 24 UND 25 SOWIE ABS. 7 BAUGB)

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	GRUNDFLÄCHENZAHL
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
	HÖHENBEZUGSPUNKT
	BAUGRENZE
	OFFENE BAUWEISE
	NUR DOPPEL- ODER EINZELHAUS ZULÄSSIG
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: FUßWEG
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
	SPIELPLATZ
	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (AUSGLEICHFLÄCHEN)
	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
	FLÄCHE FÜR DIE ANLAGE EINES LÄRMSCHUTZWALLES ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
	BEGRENZUNG VON FLÄCHEN DIE VON EINER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (ANBAUVERBOTSZONE B 205)
	ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN
	ABGRENZUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN BAUGEBIETE
	VORGESCHLAGENER GRUNDSTÜCKSZUSCHNITT
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes haben für den Geltungsbereich dieser vereinfachten Änderung weiterhin Bestand.

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1.1 Für das Baugebiet 1 wird die Firsthöhe (oberste Begrenzung der Dachhaut) als Höchstgrenze mit 8,20 m festgesetzt. Die Firsthöhe bezieht sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt P. Der Höhenbezugspunkt wird auf 121,16 m über NN festgesetzt.
- 2.1.2 Die Höhe der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg (Oberkante ausgebauter Weg) östlich des Höhenbezugspunktes wird (entsprechend dem festgesetzten Höhenbezugspunkt) auf 121,16 m ü. NN festgesetzt.
- 2.1.3 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Baugebiet 1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg und der festgesetzten Baugrenze (bzw. Bauflucht) nicht zulässig sind. Garagen und Stellplätze sind in diesem Bereich ausnahmsweise zulässig, wenn diese auf der Höhe des festgesetzten Höhenbezugspunktes P (121,16 m ü. NN) errichtet werden.
- 2.1.4 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche (Stichweg) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der von dieser Fläche erschlossenen Grundstücke zu belasten.
- 2.1.5 Der Spielplatz ist dicht einzugrünen, wobei ausschließlich heimische Arten zu pflanzen sind.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gem. § 9 Abs. 4 u. 5 BauGB i. V. mit § 86 BauO NW)

- 2.2.1 Die Begrünung mit Bäumen und Sträuchern auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Baugebiet 1 zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg und der festgesetzten Baugrenze (bzw. Bauflucht), ist bis zu einer Höhe von 2,00 m über der Geländeoberfläche zulässig.
- 2.2.2 Als Einfriedung der Grundstücke im Baugebiet 1 entlang des festgesetzten "Fußweges" und entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze zwischen dem "Fußweg" und der festgesetzten Baugrenze (bzw. Bauflucht) ist ausschließlich ein Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun in einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
Stützmauern sind entlang dieser Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt P (121,16 m ü. NN) zulässig.
- 2.2.3 Bei einer Doppelhausbebauung in den Baugebieten 1 u. 2 sind die Firste und die zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Erschließungsstraße gerichteten Traufen und Sockel der beiden Doppelhaushälften in der gleichen Höhe zu errichten.
- 2.2.4 Bei einer Doppelhausbebauung in den Baugebieten 1 u. 2 sind die Doppelhaushälften hinsichtlich der Fassaden- und Dachmaterialien und der Farbgebung sowie bei der Gestaltung der Wandöffnungen einheitlich zu gestalten.
- 2.2.5 Die Bodenversiegelungen durch die Zuwegung zum Spielplatz sowie durch Befestigungen innerhalb des Spielplatzes sind auf die Flächen zu beschränken, die für Platz- und Wegebefestigungen unbedingt benötigt werden. Es dürfen keine Flächen asphaltiert oder betoniert werden, vielmehr sind sämtliche Bodenbefestigungen mit teildurchlässigen Materialien wie breitfugigem Pflaster, Rasenpflaster etc. oder als wassergebundene Decke auszubauen.

1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, E.-Erp, Abt-Horchem-Straße

Begründung

1. Zielsetzung der "Vereinfachten Änderung"

Die "Vereinfachte Änderung" (gem. § 13 BauGB) umfaßt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38, E.-Erp, Abt-Horchem-Str.. Zielsetzung der Änderung ist die Schaffung weiterer Baugrundstücke zur Entwicklung von preiswertem Bauland und die planungsrechtliche Sicherung eines in Erp dringend benötigten Kinderspielplatzes.

Die "Katholische Kirchengemeinde Erp" als Grundstückseigentümerin beabsichtigt die Grundstücke in Erbpacht zu vergeben, um somit insbesondere Familien mit Kindern die Möglichkeit zu verschaffen Eigentum zu bilden.

Der Bedarf für die Ausweisung eines Spielplatzes in Erp ergibt sich aus der Bedarfs-ermittlung des Kinderspielplatzbedarfsplanes der Stadt Erfstadt. Danach besteht in Erp ein größeres Defizit an Spielfläche. Die Mittel für die Realisierung des Spielplatzes sind bereits im städtischen Haushaltsplan für 1999 eingestellt.

2. Zielsetzung und Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38

Zielsetzung des seit 24.08.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes war, entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen eine geordnete bauliche Entwicklung im östlichen Ortsrandbereich des Stadtteiles Erp zu entwickeln. Damit sollte gleichzeitig eine sinnvolle Abrundung des Stadtbildes im Anschluß an die freie Landschaft erreicht werden. Der Bebauungsplan enthält demzufolge u.a. die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" für die Errichtung von Wohngebäuden sowie die Festsetzung eines zonierten Gewerbegebietes für die Ansiedlung bzw. Aussiedlung ansässiger Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Bis auf das Gewerbegebiet und vereinzelte Baulücken sowie die durch die Änderung betroffenen Grundstücke ist das Baugebiet bereits realisiert.

3. Inhalt der "Vereinfachten Änderung"

Die Änderung umfaßt die Umwandlung einer 15,00 m breiten und ca. 41,00 m langen bisher als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsfläche)" festgesetzten Fläche in "Allgemeines Wohngebiet" mit einer 20 m breiten überbaubaren Grundstücksfläche.

Außerdem enthält die Änderung die Sicherung der Zuwegung zum Spielplatz und zu den zusätzlichen Grundstücken als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Um eine Beeinträchtigung (Verschattung, Lärm- und Sichtschutz) der Nachbarbebauung durch die in der Planänderung liegenden Baugrundstücke zu vermeiden, beinhaltet die Änderung darüber hinaus eine Verschiebung der Baugrenze sowie zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen (Höhenbegrenzung, bauliche Einschränkungen auf den

nicht überbaubaren Grundstücken) und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Begrünung und Einfriedung der Grundstücke sowie Gestaltung der Bebauung).

Die durch die Änderung entstehende Beeinträchtigung und der Verlust an Ausgleichsfläche wird durch eingriffsmindernde Festsetzungen (Ausschluss von bodenversiegelnden Maßnahmen im Bereich des Spielplatzes und der Verkehrsfläche) und durch die Festsetzung zusätzlicher ("Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" im Südosten des Änderungsbereiches kompensiert.

4. **Eingriffsermittlung und Bilanzierung der Kompensation nach § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 8a - 8c BNatSchG und § 4 LG NW**

Die Eingriffsregelung des § 8a BNatSchG bestimmt, daß bei Änderungen rechtskräftiger Bauleitpläne Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind, sofern durch diese Planänderungen Eingriffe über das bestehende Recht hinaus ermöglicht werden. Über den Umfang der Kompensationsmaßnahmen ist gemäß § 1 (6) BauGB abwägend zu entscheiden.

Im Vorfeld der Planung ist dem Gebot der Vermeidung und Verminderung des Eingriffs Rechnung zu tragen. Dies ist im Planungsfall durch Festsetzung folgender Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen geschehen:

- * Die Bodenversiegelungen durch die Zuwegung zum Spielplatz sowie durch Befestigungen innerhalb des Spielplatzes sind auf die Flächen zu beschränken, die für Platz- und Wegebefestigungen unbedingt benötigt werden. Es dürfen keine Flächen asphaltiert oder betoniert werden, vielmehr sind sämtliche Bodenbefestigungen mit teildurchlässigen Materialien wie breittufigem Pflaster, Rasenpflaster etc. oder als wassergebundene Decke auszubauen.
- * Die zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO darf nicht um mehr als 20% überschritten werden.
- * Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anpflanzungen gem. Ökologischem Fachbeitrag vorzunehmen.
- * Der Spielplatz ist dicht einzugrünen, wobei ausschließlich heimische Arten zu pflanzen sind.

Im Planungsfall reduzieren sich die Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der im Vorfeld berücksichtigten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen weitgehend auf Eingriffe infolge von Versiegelungen durch die Bebauung mit Wohngebäuden und durch die Zuwegung zum Spielplatz.

In der folgenden Tabelle sind die durch die 1. Vereinfachte Änderung des BP-Nr.38 verursachten Rücknahmen bzw. zusätzlichen Eingriffe bilanziert worden:

	Rücknahme des Eingriffs (in qm)	zusätzlicher Eingriff (in qm)	Kompensationsfläche (in qm)
Baufenster in WA	-98	378	280
Zuwegung zum Spielplatz	-	125	125
Spielplatz	-	1600	1600
		Summe	2005

Es ergibt sich eine beanspruchte Fläche ("Kompensationsfläche") von insg. 2005 qm.

Durch die Vereinfachte Änderung werden Flächenverluste der die Eingriffe durch den BP-Nr.38 kompensierenden Ausgleichsfläche vorbereitet. Daher wird im Rahmen der Vereinfachten Änderung unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange eine Vollkompensation in Form einer Vergrößerung der bestehenden Ausgleichsfläche im Umfang der beanspruchten Fläche ("Kompensationsfläche") festgesetzt.

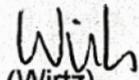
Der Eingriff durch die Vereinfachte Änderung kann unter Festsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie durch eine Vergrößerung der Ausgleichsfläche des BP-Nr.38 vollständig kompensiert werden.

5. Verfahrensvoraussetzung

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 38, E.-Erp, Abt-Horchem-Str. nicht berührt. Die Zustimmung der betroffenen Bürger liegt vor; ebenso die der "Unteren Landschaftsbehörde" beim Erftkreis als einziger betroffener "Träger öffentlicher Belang".

Erftstadt, den 20.05.1999

Der Stadtdirektor
Im Auftrag


(Wirtz)