

Begründung

Bebauungsplan Nr. 110
Erftstadt-Gymnich
Sonnenweg

Stadt Erftstadt

Bebauungsplan Nr. 110, Erftstadt-Gymnich, Sonnenweg

Begründung

1. Ausgangslage

Der Beschluß des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 15.12.1992. Die anschließende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 25.02.1993 bis 26.03.1993 statt. Die vorzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde als vereinfachtes Regelbeteiligungsverfahren zwischen dem 16.03.1993 und 22.03.1993 durchgeführt.

2. Planungsziel

Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, Baugrundstücke für den privaten Familienhausbau zur Verfügung zu stellen; insbesondere für den Bedarf der ortansässigen Bevölkerung. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsziele sollen mit diesem Plan die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Gymnich und erstreckt sich, auf eine Bautiefe begrenzt, nördlich und südlich des Sonnenweges.

4. Planungsvorgaben

Die Fläche des Plangebietes wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. In der parallel im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan-Änderung (Nr.042) ist für diesen Bereich eine Ausweisung als "Wohnbaufläche" vorgesehen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Landschaftsplanes (LP 4) "Zülpicher Börde". Der LP setzt für diesen Bereich das Entwicklungsziel 2

"Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen"

fest. Konkrete Festsetzungen oder Maßnahmen sieht er für den Bereich nördlich und südlich des Sonnenweges nicht vor.

Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen sind dem Altlastenkataster des Erftkreises nicht zu entnehmen.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt unmittelbar über den Sonnenweg. Er stellt gleichzeitig die Verbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz her. Die Versorgung mit Elektrizität und die Anbindung an die zentrale Wasserversorgung ist sichergestellt.

Die Entwässerung der belasteten Abwässer erfolgt über die vorhandene Kanalisation in die städtische Zentralkläranlage. Das unbelastete Oberflächenwasser soll weder in die Vorflut noch in die Kanalisation, sondern in unterirdische Zisternen oder Regenwasser-Sammelteichen geleitet werden, um in den Untergrund zu versickern und/oder zur Gartenbewässerung genutzt zu werden. Mit der Speicherung und Versickerung auf dem Grundstück soll die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung kompensiert werden. Sie entspricht der seit 29.07.1992 rechtskräftigen Änderung der Abwassersatzung der Stadt Erftstadt.

6. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist in erster Linie aus der allgemeinen Festsetzung des FNP (gem. FNP-Änderung 042 "Wohnbaufläche") zu entwickeln. Die konkrete Festsetzung im Bebauungsplan orientiert sich darüber hinaus an der geplanten (Wohnen) und vorhandenen angrenzenden Nutzung (Wohnen), so daß in diesem Fall eine Festsetzung als "allgemeines Wohngebiet" erfolgte.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl (GFZ) sowie die Geschossigkeit bestimmt. Um die Bodenversiegelung soweit wie möglich einzuschränken ist nördlich des Sonnenweges eine GRZ von 0,3 festgesetzt; südlich des Sonnenweges dagegen auf 0,4. Die Grundstückszuschnitte in der südlichen Plangebietshälfte fallen teilweise wesentlich kleiner aus, so daß im Hinblick auf die Bodenversiegelung die Festsetzung einer geringeren GRZ nicht erforderlich ist. Die GFZ wird im Plangebiet auf 0,5 und 0,6 festgelegt.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Um eine dem Ortsbild und der Lage am Ortsrand von Gymnich entsprechende aufgelockerte Bebauung zu erzielen wurde eine "offene Bauweise" für eine "Einzel- und Doppelhausbebauung" festgelegt.

6.3 Öffentliche Verkehrsfläche

Das Bebauungsplangebiet wird ausschließlich über den Sonnenweg, der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist, erschlossen. Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche soll als befahrbarer Wohnweg bzw. als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Vorgesehen ist eine ca. 4,50 m breite Fahrgasse und eine einseitige ca. 1,50 m breiter Gehstreifen, der im Begegnungsfall auch von Kraftfahrzeugen befahren werden kann.

6.5 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Das Plangebiet liegt gem. der 2. Fortschreibung des ersten räumlichen Teilabschnittes des Landesentwicklungsplanes IV in der Lärmschutzzone C des Lärmschutzbereiches für den Militärflugplatz Nörvenich. Aus diesem Grund ist im Plangebiet mit einer langfristigen und erheblichen Lärmbelastigung zu rechnen. In Bebauungsplänen, die neues Baurecht für Wohnen innerhalb dieser Zonen festsetzen, müssen Vorkehrungen für den Schallschutz getroffen werden. Lärmschutzmaßnahmen, wie eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichend Freifläche für eine dichte Baum- und Strauchbepflanzung oder eine geringe Baukörperhöhe, wurden bereits bei der Plankonzeption berücksichtigt.

Im Hinblick auf den passiven bzw. baulichen Lärmschutz ist die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Schallschutzverordnung), insbesondere des § 4 - Erfüllung der Anforderungen - dieser Verordnung verbindlich anzuwenden.

Rechtsverbindliche Festsetzungen gem. § 81 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984 (GV NW S. 419) zuletzt geändert am 20.06.1989 (GV. NW. S. 432) enthält der Bebauungsplan nicht.

7. Flächenbilanz

Plangebietsgröße	ca.	10250 qm
Bebaubare Grundstücksfläche	ca.	2885 qm
Unbebaubare Grundstücksfläche	ca.	6280 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	775 qm

8. Belange des Natur und Landschaftsschutzes

In der nachfolgenden ökologischen Bewertung sind die mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe und deren Kompensation dargestellt.

Die Angaben über die festgesetzte Art der Kompensation sind verbindlichen Grundlage und Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen.