

Begründung

Bebauungsplan Nr. 127
Erftstadt-Dirmerzheim
Am Schießberg

BEGRÜNDUNG

INHALTSÜBERSICHT

1. AUSGANGSLAGE
2. PLANUNGSZIELSETZUNG
3. PLANGEBIETSBESCHREIBUNG
4. PLANUNGSVORGABEN
5. FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS.1 BAUGB)
 - 5.1. ART **UND MAß** DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 5.1.2 Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse
 - 5.1.3 Geländeoberfläche
 - ~~5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse)~~
 - 5.3. BAUWEISE (Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen, offene Bebauung, Einzel- und Doppelhäuser)
 - 5.4. NEBENANLAGEN
 - 5.5. VERKEHRSFLÄCHE UND STELLPLÄTZE (Straßenverkehrsflächen, öffentliche Parkflächen, Wirtschaftsweg, Mülltonnensammelstelle, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)
 - 5.6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (Versorgungsfläche Elektrizität, Regenrückhalte- bzw. Versickerungsbecken)
 - 5.7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE **UND LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN**
6. AUSGLEICHSMABNAHMEN (gem. § 1a BauGB)
7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW)
 - 7.1. BODENBEFESTIGUNGEN
 - 7.2. DACHFORMEN
 - 7.3. GESTALTUNG – HAUS UND VORGÄRTEN
 - 7.4. GESTALTUNG – DOPPELHÄUSER
 - 7.5. EINFRIEDUNGEN
8. HINWEISE
 - 8.1. WASSERSCHUTZGEBIET IIIA
 - 8.2. MÜLLTONNENSAMMELSTELLEN
 - 8.3. UNBELASTETE DACHFLÄCHENWÄSSER
 - 8.4. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

9. FLÄCHENBILANZ

10. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANS/ BODENORDNUNG

ANLAGE: ÖKOLOGISCHER FACHBEITRAG

1. AUSGANGSLAGE

Der Rat der Stadt Erftstadt hat am 17.12.2002 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 127, Erftstadt - Dirmerzheim, Auf dem Schießberg, aufzustellen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 31.10.2002 bis 28.11.2002 statt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB wurde als Bürgerversammlung am 07.10.2003 durchgeführt.

2. PLANUNGSZIELSETZUNG

Die in der Ortslage Dirmerzheim noch vorhandenen Bauflächen sind sehr begrenzt. Um dem steigenden Wohnflächenbedarf der Bevölkerung gerecht zu werden, sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zu schaffen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Planstraße parallel zur Remigiusstraße, angeschlossen an die vorhandenen Verkehrsflächen der Straßen „Am Schießberg“ und „Jakobstraße“ erfolgen.

Die direkte Umgebung ist durch Reihenhausbauung im Norden und Süden, sowie durch eine geschlossene Gebäudefront bestehend aus Doppelhäusern und Garagen im Osten des Plangebietes bestimmt. Die Bebauung des Plangebietes ist, um ihrer Übergangsfunktion zwischen Bestand und freier Landschaft gerecht zu werden, offen zu bebauen. Es ist eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung auf ausreichend großen Grundstücken zu entwickeln.

Das Gebiet ist sowohl in den öffentlichen als auch privaten Bereichen stark zu begrünen. Auf den einzelnen Grundstücken sind ausreichend Stellplätze für die privaten Kraftfahrzeuge der Eigentümer und Bewohner herzurichten. Öffentliche Stellplätze sollen in das Straßenbild integriert werden.

Die nord-westlichen und süd-westlichen Randbereiche sind im Flächennutzungsplan als Flächen zum Ausgleich dargestellt. Im Bebauungsplan sind diese gem. ihrem Zweck umzusetzen und eine zentrale Versickerungsanlage zu integrieren.

3. PLANGEBIETSBESCHREIBUNG

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Dirmerzheim, auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche (Gemarkung Dirmerzheim Flur 4 Flurstücke 347, 377, 595, 588 und Flur 2 Flurstücke 130, 26 und einer Teilfläche aus dem Flurstück 27). Es erstreckt sich von der Straße „Am Schießberg“ im Norden bis zum Anschluss „Jakobstraße“ im Süden, parallel zu der westlichen Bebauung der „Remigiusstraße“.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan (Maßstab 1:500) zu entnehmen.

Der zu beplanende Bereich wird derzeit ausschließlich ackerbaulich genutzt.

4. PLANUNGSVORGABEN

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im Nord-Westen und Süd-Westen ist „Fläche zum Ausgleich im Sinne von § 1a BauGB“, Zweckbestimmung: „Grünfläche“ ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der zukünftigen Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dirmerzheim.

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

Der größte Teil des Bebauungsplans befindet sich im Bereich des Landschaftsplans 4 „Zülpicher Börde“. Der Landschaftsplan 4 stellt für diesen Bereich das Entwicklungsziel 6 (Ausbau der Agrarlandschaft) dar, erhält jedoch keine weiteren Festsetzungen.

5. FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

5.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Geländeoberfläche)

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den Zielen der Planung, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der benachbarten Nutzungen wird als „Art der baulichen Nutzung“ „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise im „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Nutzungen

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Diese Nutzungen sind wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer verkehrsträchtigen Nutzung innerhalb eines Baugebietes mit der Hauptnutzung Wohnen nicht verträglich. Da das Plangebiet darüber hinaus in der Wasserschutzzone III A des geplanten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Dirmerzheim liegt, sind Tankstellen nicht zulässig.

~~5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse)~~

5.1.2 Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Im Sinne einer nachhaltigen ökologisch ausgerichteten Stadtplanung (Bodenversiegelung/ Plangebietsdurchgrünung) wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von der höchstmöglichen GRZ (0,4) abgewichen und die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.

Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten auf 25 % (statt 50%) reduziert.

Mit Rücksicht auf die vorhandene angrenzende Bebauung (ein und zwei Vollgeschosse), ist eine Bebauung mit max. einem Vollgeschoss zulässig. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° – 45 ° zulässig. Diese Bebauung mit einem Vollgeschoss und dem darüber ausgebauten Dach passt sich den 2-geschossigen Flachdachbauten der Remigiusstraße von der Gesamthöhe der Gebäude an.

Die Festsetzung der einheitlich zu gestaltenden Doppelhaushälften hinsichtlich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Farbgebung, der Dachform und -neigung sowie der Proportionen der Wandöffnungen soll das optische Auseinanderfallen eines Doppelhauses verhindern.

5.1.3 Geländeoberfläche

Als Geländeoberfläche wird die unmittelbar an das Grundstück angrenzende ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es ist der mittlere Höhenwert der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche maßgebend.

Diese Festsetzung soll Diskrepanzen zwischen ausgebauter Straße und Geländeoberfläche, und damit einhergehender möglicher bauordnungsrechtlicher Konsequenzen, von vornherein ausschließen.

5.3. BAUWEISE (Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen, offene Bebauung, Einzel- und Doppelhäuser, Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen und -linien definiert. Sie bieten durch ihre Größe im Verhältnis zu den Grundstücksgößen einen ausreichenden Spielraum für persönliche Gestaltungen der einzelnen Gebäude. Entlang der Stichstraßen und an den Wendehämmern sind Baulinien festgesetzt, um die städtebaulich vorgesehenen Tor- und Hofsituationen zu schaffen. Die Baulinien straßenseitig entlang der Straße „Am Schießberg“ und entlang des Knicks der Planstraße sorgen dafür, dass der Straßenraum an diesen Stellen durch die Bebauung optisch geschlossen wird.

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend wird „Offene Bauweise“ festgesetzt, sowie die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei eingeschränkt.

5.4. NEBENANLAGEN

Damit der Eingangsbereich in das Gebiet und die Stichwege, sowie der Übergang zum Außenbereich nicht durch Wände von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen geprägt wird, ist festgesetzt, dass derartige Gebäude ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche, sowie in den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden dürfen.

Der Abstand zur Straße ist mit mind. 5 m festgesetzt, um die Fassade der Hauptgebäude als raumbildende Kanten hervorzuheben. Der sich dadurch ergebende Stauraum vor den Garagen und Carports kann als zusätzliche Stellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt werden. Der ruhende Verkehr im öffentlichen Straßenraum soll hierdurch eingeschränkt werden.

5.5. VERKEHRSFLÄCHE UND STELLPLÄTZE (Straßenverkehrsflächen, öffentliche Parkflächen, Wirtschaftsweg, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)

Die äußere Erschließung des zukünftigen Wohngebietes erfolgt über die Anbindung der Straßen „Am Schießberg“ und „Jakobstraße“.

Die innere Erschließung erfolgt in Form einer Haupteerschließungsstraße, die durch zwei Stichstraßen ergänzt wird. Alle Straßen sollen als Mischflächen ausgebaut werden. Die Breite der Haupteerschließungsstraße beträgt 6 m bzw. 5 m im Bereich der Kurve, die Stichstraßen sind mit einer Breite von 5 m vorgesehen. Die öffentlichen Stellplätze sind gleichmäßig über das Gebiet verteilt im Straßenraum angeordnet. Flankiert werden sie jeweils von hochstämmigen Laubbäumen gem. Anlage (Ökologischer Fachbeitrag). Um Konflikte mit der Erschließung der privaten Grundstücke im Rahmen der Planumsetzung zu vermeiden, sind im Bereich der vorgesehenen Stellplätze Verbote der Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes wird die vorhandene Straße „Am Schießberg“ entlang des Wirtschaftsweges fortgeführt. Der Ausbau ist bis zur Erschließung des letzten Baugrundstückes geplant. Ein weiterer Teil des Wirtschaftsweges ist als Zuwegung zur Unterhaltung des Versickerungsbeckens mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Erftstadt zu belasten.

5.6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (Versorgungsfläche Elektrizität, Regenrückhalte- bzw. Versickerungsbecken)

Die Versorgung mit Elektrizität und die Anbindung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die Kanalisation ist bzw. wird sichergestellt.

Für das Plangebiet ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird über den in Gymnich vorhandenen Schmutzwasserkanal in die städtische Zentralkläranlage in Köttingen geleitet. Die gem. § 51 a LWG

vorgeschriebene Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes wird durch die Anlage einer zentralen Versickerungsmulde gewährleistet, welche am nord-westlichen Plangebietsrand vorgesehen ist.

Die Stichstraßen im Plangebiet sind aus ökologischen (Bodenversiegelung) und aus ökonomischen (Baukosten) Gründen so angelegt, dass ein Wenden für Müllfahrzeuge innerhalb dieser Straße nicht möglich ist. Auch ein Rückwärtssetzen dieser Fahrzeuge ist nach der Unfallverhütungsvorschrift (UVV) Müllbeseitigung nicht zulässig. Aus diesem Grund sind Mülltonnensammelstellen im Einmündungsbereich der Stichstraßen, sowie an der Straße „Am Schießberg“ festgesetzt, auf denen an Abfuhrtagen die an den vorbenannten Straßen liegenden Haushalte ihre Abfallbehälter abstellen können.

5.7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN ~~UND LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN~~

Öffentliche Grünflächen befinden sich im Plangebiet ausschließlich im nord- und süd-westlichen Randbereich. Sie sind vollständig im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zu bepflanzen und zu unterhalten (siehe Anlage (Ökologischer Fachbeitrag)).

6. AUSGLEICHSMAßNAHMEN (gem. § 1a BauGB)

Siehe Anlage (Ökologischer Fachbeitrag).

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gem. § 86 Abs. 4 BauONRW)

7.1. BODENBEFESTIGUNGEN

Siehe Anlage (Ökologischer Fachbeitrag).

7.2. DACHFORMEN

Das Plangebiet ist umgeben von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden. Die angrenzende Bebauung der Remigiusstraße verfügt nahezu vollständig über Flachdächer. Die neue Bebauung des Plangebietes soll einen Übergang zwischen der bestehenden Bebauung und der freien Landschaft schaffen. Hierzu ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf eins beschränkt worden. Um das Gesamterscheinungsbild der Gebäude der umgebenden Bebauung anzupassen und trotzdem den Bauherren ausreichend Bauvolumen zur Verfügung stellen zu können, wurden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° – 45° vorgeschrieben. Andere Dachformen sind zugunsten eines homogenen Erscheinungsbildes des Baugebietes ausgeschlossen worden.

7.3. GESTALTUNG HAUS UND VORGÄRTEN

Die Vorgaben der gärtnerischen Gestaltung der Haus- und Vorgärten sowie der Eingrünung der privaten Müll- und Reststoffbehälter dienen als ökologische Ausgleichsmaßnahme (siehe Anlage (Ökologischer Fachbeitrag)) und der gestalterischen Integration in den Straßenraum.

7.4. GESTALTUNG DOPPELHÄUSER

Die Festsetzung der einheitlich zu gestaltenden Doppelhaushälften hinsichtlich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Farbgebung, der Dachform und -neigung sowie der Proportionen der Wandöffnungen soll das optische Auseinanderfallen eines Doppelhauses verhindern.

7.5. EINFRIEDUNGEN

Die Festsetzung der Art und Höhe der Einfriedungen entlang von festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen soll der angestrebten gestalterischen Aufwertung des Wohngebietes Rechnung tragen. Die Vorgärten als der Erschließung zugewandte Räume sollen sich so zum Straßenraum hin öffnen und einen weitgehend einheitlichen Charakter unterstützen.

Entsprechendes gilt bezüglich des Übergangs zur freien Landschaft. Die Einfriedungen sollen sich optisch einfügen (als Laubhecken) beziehungsweise optisch unterordnen.

8. HINWEISE

8.1. WASSERSCHUTZGEBIET IIIA

Das Bebauungsplangebiet liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnung Erftstadt-Dirmerzheim in der Wasserschutzzone IIIA. Bei Planungen und Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.07.1998 zugegangene Entwurf der ordnungsbehördlichen Veröffentlichung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dirmerzheim (Wasserschutzgebietsverordnung Erftstadt-Dirmerzheim) zu beachten.

8.2. MÜLLTONNENSAMMELSTELLEN

Die Stichstraßen sind aus ökologischen (Bodenversiegelung) und aus ökonomischen (Baukosten) Gründen so angelegt, dass ein Wenden und Rückwärtssetzen für Müllfahrzeuge innerhalb der Sackgasse nicht möglich bzw. zulässig ist. Deshalb sind an Abfuhrtagen die privaten Abfallbehälter auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für Abfallbehälter (Mülltonnensammelstelle) abzustellen. An den übrigen Tagen sind die Behälter auf den privaten Grundstücken zu lagern. Die Stellplätze sind entsprechend der Festsetzungen herzurichten bzw. zu gestalten.

8.3. UNBELASTETE DACHFLÄCHENWÄSSER

Siehe Anlage (Ökologischer Fachbeitrag).

8.4. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Siehe Anlage (Ökologischer Fachbeitrag).

9. FLÄCHENBILANZ

Plangebietsgröße (Gesamt)	27.246 m ² 27.219 m ²
Wohnbauland	
• Nettowohnbauland	17.422 m ² 18.438 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	
• Verkehrsfläche	2.846 m ² 2.853 m ²
• davon Mülltonnensammelstellen	40 m ² 19 m ²
• davon Wirtschaftsweg	44 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	
• Versorgungsfläche Elektrizität	17 m ² 18 m ²
• Fläche für Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	1.168 m ²
Öffentliche Grünflächen/ Ausgleichsflächen	2.955 m ² 4.742 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	2.838 m ²
Zahl der geplanten Wohneinheiten	37
Öffentliche Stellplätze	25

10. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANS/ BODENORDNUNG

Im Rahmen der Planumsetzung kann es erforderlich werden, Grundstücke durch Umlegung neu zu ordnen, damit zweckmäßig gestaltete Grundstücke nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung entstehen.

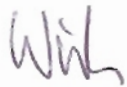
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 466), in der

Zeit vom 02.04.2004 bis einschließlich 07.10.2004 öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 05.04.2005

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag



(Wirtz)

(Stadtbaudirektor)

Änderung nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die in rot eingetragenen Änderungen entsprechen den vom Rat am 16.03.2005 beschlossenen Änderungen.