

Begründung

Bebauungsplan Nr. 134
Erftstadt-Dirmerzheim
Seitenstraße

Stadt Erftstadt

Bebauungsplan Nr. 134
Erftstadt - Dirmerzheim, Seitenstraße

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Ausgangslage
2. Planungsziel
3. Plangebietsbeschreibung
4. Planungsvorgaben
5. Ver- und Entsorgung
 - 5.1 Versorgung
 - 5.2 Entsorgung
6. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NW
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.3 Mindestgröße der Baugrundstücke
 - 6.4 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 6.5 Nebenanlagen und Garagen
 - 6.6 Fläche für Versorgungsanlagen
 - 6.7 Von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen
 - 6.8 Einfriedungen
 - 6.9 Gestaltung der Haus- und Vorgärten
 - 6.10 Bodenbefestigungen
7. Ökologischer Fachbeitrag / Ausgleichmaßnahmen
8. Belange der Wasserwirtschaft
 - 8.1 Wasserschutzgebiet
9. Flächenbilanz
10. Bodenordnung, Durchführungskosten

Anlage

- * Ökologischer Fachbeitrag

1. Ausgangslage

Der Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am ^{14.06.2001}~~29.10.2002~~ und die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 1, Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ^{17.09.2003}~~16.10.2003~~

2. Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete Entwicklung der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten und nördlich der Seitenstraße gelegenen o.g. Grundstücke geschaffen werden. Im Rahmen dieser Planung sind insbesondere die städtebaulichen Zielsetzungen einer nachhaltigen und ökologisch orientierten Stadtplanung unter Beachtung der ortsspezifischen städtebaulichen Gegebenheiten sowie der Lage am Ortsrand und innerhalb der geplanten Wasserschutzzone II des Wasserwerk Dirmerzheim zu berücksichtigen.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Dirmerzheim und umfasst eine Fläche von ca. 6804 qm. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird kleingärtnerisch genutzt.

Die südlich angrenzende Bebauung ist geprägt durch eine aufgelockerte eingeschossige Bebauung mit giebel- und traufständigen Satteldächern.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

4. Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (22.06.1999) als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 5 „Erfttal Süd“. Für den Bereich des Bebauungsplanes setzt der Landschaftsplan nördlich der Seitenstraße in einer Bautiefe (ca. 25 bis 30 m) und in einer Länge von 200 m temporäres Landschaftsschutzgebiet fest. Um entlang der Plangebietsgrenze eine 5 m breite Ortsrandeingrünung festsetzen zu können, werden die Baugrundstücke 34 m tief geplant.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt – Dirmerzheim in der Wasserschutzzone II.

Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen liegen der Stadt nicht vor.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung

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

5.2 Entsorgung

Das Schmutzwasser und das anfallende Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in die städtische Kläranlage in Köttingen entsorgt.

Auf eine zentrale oder dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet wird wegen der Lage in der Wasserschutzzone II der in Aufstellung befindlichen „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt – Dirmerzheim“ verzichtet. Da der Verzicht auf eine Versickerung oder Verrieselung dem Schutz des Grundwassers und somit dem Wohl der Allgemeinheit dient, ist damit auch dem § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz Rechnung getragen.

(siehe auch Punkt. 6.3 (Mindestgröße der Baugrundstücke)).

6. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NW

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Plangebietes als „Reines Wohngebiet“ entspricht der Darstellung des FNP, der angrenzenden durch Wohnbebauung geprägten Nutzung und den wasserwirtschaftlichen Vorgaben. Nach dem Entwurf der Wasserschutzgebietsverordnung ist in der Wasserschutzzone II eine Bebauung ausschließlich für eine Wohnnutzung zulässig. Daraus resultiert auch der komplette Ausschluss der gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO

(Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und

Nr. 2 Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke)

in einem „Reinen Wohngebiet“ ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Mit der festgesetzten reduzierten GFZ (0,25) und der Einschränkung der Über-

schreitung Möglichkeit der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf max. 25 % soll insbesondere auch im Hinblick auf die Lage in der geplanten Wasserschutzzone II die Bodenversiegelung auf das unbedingte notwendige Maß eingeschränkt werden.

Im Hinblick auf die Ortsrandlage und unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung ist eine eingeschossige Bebauung festgelegt.

Damit sich die geplante Wohnhäuser –insbesondere in der Höhe- an die vorhandene Bebauung anpasst, ist darüber hinaus die maximale Sockel-, Drempe- und Firsthöhe festgesetzt.

6.2 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Dem Charakter der umgebenden Bebauung entsprechend und um den Übergang zwischen der Ortslage / Bebauung sowie der freien Landschaft in Form einer aufgelockerten Bebauung zu erreichen, sind auf den Grundstücken nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, welche der Minimierung der Bautiefe sowie dem einheitlichen Abstand des Gebäudes zur Straße (Bauflicht) dient. Um genügend Gestaltungsraum für eine erforderliche Grundstücksneuaufteilung zu bekommen, sind zwei durchgehende Baufenster festgesetzt.

6.3 **Mindestgröße der Baugrundstücke**

Wegen der Lage in Wasserschutzzone II der in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Dirmerzheim wird das anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Seitenstraße geleitet. Voraussetzung für die Einleitung des Niederschlagswasser in die vorhandenen Kanalisation ist jedoch – nach Angabe der Stadtwerke- das die Baugrundstücke größer als 600 qm sind. Entsprechend dieser Vorgabe ist eine Grundstücksmindestgröße von 600 qm festgesetzt.

6.4 **Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene und endausgebaute Seitenstraße. Da es sich bei der Erschließung um eine als Mischfläche erstellte Straße handelt, wird auf die Einbeziehung der Erschließungsstraße in den Planbereich verzichtet.

Die im Bebauungsplan festgesetzte „Öffentliche Verkehrsfläche , Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg“ dient der planungsrechtlichen Sicherung eines vorhandenen Wirtschaftsweges.

6.5 Nebenanlagen und Garagen

Entsprechend der vorhandenen Gartennutzung sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO mit Ausnahme der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzfläche (s. Pkt. 6.7) allgemein zulässig. Zur Schaffung einer durchgehenden Grundstücks- bzw. Ortsrandeingrünung, ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen, die Errichtung von o.g. Nebenanlagen und Garagen nur in einem Abstand von 5 m zulässig.

6.6 Fläche für Versorgungsanlagen

Die „Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität“ dient ausschließlich der planungsrechtlichen Sicherung eines vorhandenen Strommastes mit Transformationenstation.

6.7 Von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen

Mit der Festsetzung einer von der Bebauung freizuhaltenen Schutzzone entlang der Kreisstraße 46 soll der Schutzstreifen einer klassifizierten Straße Rechnung getragen werden. Innerhalb dieser 20 m breiten „Streifen“ -gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn- dürfen Gebäude einschl. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen nicht errichtet werden.

6.8 Einfriedungen

Mit der Festsetzung zur Grundstückseinfriedung (nur Maschendraht- oder Stahlgitterzaun) der Grundstücksgrenzen, die zur freien Landschaft liegen, soll eine massive Einfriedung verhindert und eine durchgehende Grundstücks- bzw. Ortsrandeingrünung erreicht werden.

6.9 Gestaltung der Haus- und Vorgärten

Die Vorgaben der gärtnerischen Gestaltung der Haus- und Vorgärten sowie die Eingrünung der privaten Müll- und Reststoffbehälter dienen der gestalterischen Integration in den Straßenraum bzw. Vorgarten.

6.10 Bodenbefestigungen

siehe Anlage „Ökologischer Fachbeitrag“, Kapitel 4

7. Ökologischer Fachbeitrag / Ausgleichsmaßnahmen

siehe Anlage „Ökologischer Fachbeitrag“

Der Bebauungsplan Nr.134 ermöglicht Eingriffe in Natur und Landschaft in einem reich strukturierten aber auch intensiv genutzten Randbereich der dörflichen Ortslage von Dirmerzheim. Er lässt eine Versiegelung von max. 2.037 qm zu. Außerdem findet im Bereich der nicht überbaubaren Grundfläche (4.051 qm) eine Verringerung des Biotoppotentials statt. Mit Hilfe des Bewertungsverfahrens nach ADAM/ NOHL/VALENTIN (1986) wurde ein Kompensationsbedarf für die Eingriffe im Bereich Biotop- und Artenschutz von 3.250 qm in Wertstufe 5 nach ADAM, NOHL, VALENTIN (1986), 156 qm davon für den Ausgleich der Eingriffe durch Verkehrsflächen und 3.094 qm für den Ausgleich der Eingriffe durch Wohnbebauung ermittelt. Dieser Ausgleichsbedarf ist gemäß § 1a BauGB in die Abwägung einzustellen. Wird sich im Rahmen der Abwägung für eine Vollkompensation entschieden, ist dieser Ausgleich nach § 9 (1) Nr.20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB und § 1a (3) BauGB als „Fläche zum Ausgleich“ auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Plangebiets. Die 3.094 qm zum Ausgleich der Eingriffe durch die Wohnbebauung sind den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, gem. Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a bis c BauGB (Naturschutzkostensatzung) vom 22.01.1999 zuzuordnen, die 156 qm zum Ausgleich der Eingriffe durch Verkehrsflächen sind den Grundstücken gem. Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zuzuordnen.

Um das am Rande der Ortslage Dirmerzheim liegende Plangebiet in die Landschaft einzubinden ist zudem entlang der westlichen und der nördlichen Baugebietsgrenze ein 5 m breiter Streifen durchgehend mit heimischen Gehölzen zum Zwecke der Ortsrandeingrünung zu bepflanzen. Diese Pflanzfläche, die nicht der Kompensation der Eingriffe sondern vielmehr in erster Linie der Neugestaltung des Landschaftsbildes und der Eingriffsvermeidung und -verminderung auf den nicht versiegelten Flächen der Baugrundstücke dient, wird im Plan sowohl textlich als auch zeichnerisch nach §9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzt. Die Pflanzfläche ist in die Hausgärten zu integrieren, wobei eine Beeinträchtigung der Ortsrandeingrünung durch das Verbot der Errichtung von Nebenanlagen und Garagen in diesen Pflanzstreifen entlang der Plangebietsgrenzen weitgehend ausgeschlossen werden kann.

8. Belange der Wasserwirtschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanverfahrens liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt – Dirmerzheim in der Wasserschutzzone II. Nach dem den Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.07.1998 zugegangene Entwurf der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungs-

anlage Erftstadt – Dirmerzheim (Wasserschutzgebietsverordnung E. – Dirmerzheim) ist die bauliche Nutzung innerhalb dieser WSZ II erheblich eingeschränkt.

Danach ist die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in der Wasserschutzzone II verboten, es sei denn, es handelt sich um eine Wohnbebauung bei der u.a. eine wasserschutzgebiets-taugliche Kanalisationsanlage errichtet, auf eine Unterkellerung verzichtet, die Beheizung ausschließlich mit Fernwärme oder Gas erfolgt und das Grundstück in einem genehmigten FNP als Baufläche ausgewiesen ist. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes bzw. der Wasserschutzzone II gem. § 9 Abs. 6 BauGB nicht möglich, da es sich um keine rechtskräftige Wasserschutzgebietsverordnung sondern lediglich um einen Entwurf handelt.

Um den Belangen der Wasserwirtschaft dennoch in vollen Umfang Rechnung zu tragen, ist im Bebauungsplan „Reines Wohngebiet“ festgesetzt und die in einem solchen Gebiet gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (siehe auch Pkt. 6.1 (Art der baulichen Nutzung)). Außerdem ist in Abstimmung mit dem „Staatlichen Umweltamt Köln“ sowie der „Unteren Wasserbehörde des Erftkreises“ festgesetzt, dass die Beheizung der baulichen Anlagen ausschließlich mit Fernwärme oder Gas erfolgt, die Kanalisation wasserschutzgebietstauglich hergestellt und das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation geleitet wird. Auf den Ausschluss der Unterkellerung wird im Einvernehmen mit den o.g. Behörden verzichtet, da mit den vorgenannten Festsetzungen den Belangen der Wasserwirtschaft bzw. dem Grundwasserschutz vollständig entsprochen ist.

9. Flächenbilanz

Plangebietsgröße (Gesamt)	ca. 6804 qm
Nettobauland	ca. 5893 qm
Verkehrsfläche	ca. 195 qm
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 716 qm

10. Bodenordnung, Durchführungskosten

Aufgrund der zum Teil kleinteiligen Grundstückszuschnitte ist in Teilbereichen eine bodenordnerische Maßnahme erforderlich. Eine Baulandumlegung gem. § 45 BauGB ist jedoch vorerst nicht vorgesehen. Diese wird dann durchgeführt, wenn eine Grundstücksneuaufteilung auf privatrechtlicher Ebene nicht zustande kommt.

Die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gem. Satzung der Stadt Erfstadt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a bis c BauGB (Naturschutzkostensatzung) vom 22.01.1999 erhoben.

Der Bebauungsplan Nr. 134, Erfstadt – Dirmerzheim , Seitenstraße hat mit dieser Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), mit Stand vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) in der Zeit vom ~~17.09.2003~~ bis einschließlich ~~16.10.2003~~ öffentlich ausgelegen.

Erfstadt, den *12.08.2004*

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag

Wirtz

(Wirtz)

Stadtoberbaurat