

2. Vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. 150
Erftstadt-Lechenich
Nord-West, Solarsiedlung

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 61. 21-20 / 150 2. vereinf. Änd.

öffentlich

V 636/2009

Amt: - 61 -

BeschlAusf.: - 61 -

Datum: 23.11.2009

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	15.12.2009	
Rat	17.12.2009	

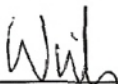
Betrifft: **Bebauungsplan Nr.150, E. - Lechenich, Solarsiedlung;
Beschluss über die 2. Vereinfachte Änderung**

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den 23.11.2009



Beschlussentwurf:

I. Die am 18.12.2009 vom Rat der Stadt Erftstadt beschlossene 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 150, E. - Lechenich, Solarsiedlung (siehe auch V 632/2008), wird aufgehoben.

II. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 150, E. - Lechenich, Solarsiedlung, wird gemäß §§ 2 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), entsprechend dem in der Anlage beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Begründung:

Zu I.:

In der Ratssitzung am 18.12.2008 (siehe V 632 / 2009) wurde bereits eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 150 Lechenich, Solarsiedlung, zur Errichtung von 5 bis 6 freistehenden Einfamilienhäuser als Satzung beschlossen. Mit dieser Änderung sollte seinerzeit die von einem Investor beabsichtigte zweigeschossige „Solarhaus-Architektur“ mit Flachdach als zusammenhängende Bebauung bzw. Ensemble planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Investor ist jedoch inzwischen aufgrund der fehlenden Nachfrage von der Vermarktung und dem Kauf der Grundstücke zurückgetreten.

Daher sollte der entsprechende o. a. Beschluss des Rates wieder aufgehoben werden.

Zu II.:

Der Bebauungsplan Nr. 150 setzt bisher für den Änderungsbereich eine zwingend zweigeschossige Satteldachbebauung mit einer Dachneigung von 25 – 35 ° als Doppelhausbebauung oder Hausgruppe fest; die Firsthöhe ist mit maximal 9,50m vorgeschrieben.

Mit der vorliegenden Planänderung des Bebauungsplanes soll nunmehr neben einer „konventionellen“ Satteldachbebauung auch die Realisierung von individuell geplanten freistehenden Einfamilienhäusern in einer architektonisch zeitgemäßen Form (Errichtung von Pult- oder Flachdach in Verbindung mit einem Staffelgeschoss) ermöglicht werden, ohne dass die ursprüngliche städtebauliche Konzeption verändert wird.

Der Entwurf der Planänderung enthält sowohl eine Änderung der Bauweise (Einzelhaus im Baufeld WA 1, Einzel- oder Doppelhaus im Baufeld WA 2.1) als auch eine geringfügige Grundstückserweiterung (nach Norden) und eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (nach Norden und Süden).

In den textlichen Festsetzungen ist zudem unter Ziffer 8.2 (Dachform und -neigung) die Zulässigkeit einer Pult- oder Flachdachbebauung in Verbindung mit einem Staffelgeschoss unter Einhaltung der Firstrichtung und -höhe aufgenommen.

Darüber hinaus sind im Baufeld WA 1 nur Stellplätze oder überdachte Stellplätze zulässig. Die Festsetzungen unter Ziffer 5 und 12 (Stellplätze und Garagen) sind so geändert, dass die Errichtung von Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist und zusätzlich unmittelbar an der Erschließungsstraße die Errichtung von überdachten Stellplätze ohne Wandelemente ermöglicht.

Da das Grundstück im mit WA 2.1 bezeichneten Baufeld für eine Doppelhausbebauung sehr schmal ist, und eine Garage auf der östlichen Grundstücksgrenze entsprechend der Planzielsetzung nur in einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze/Straßenverkehrsfläche errichtet werden soll, ist eine textliche Festsetzung aufgenommen, welche sowohl eine Garage – mit 0,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze - als auch einen überdachten Stellplatz (Carport) entlang der Grundstücksgrenze ermöglicht.

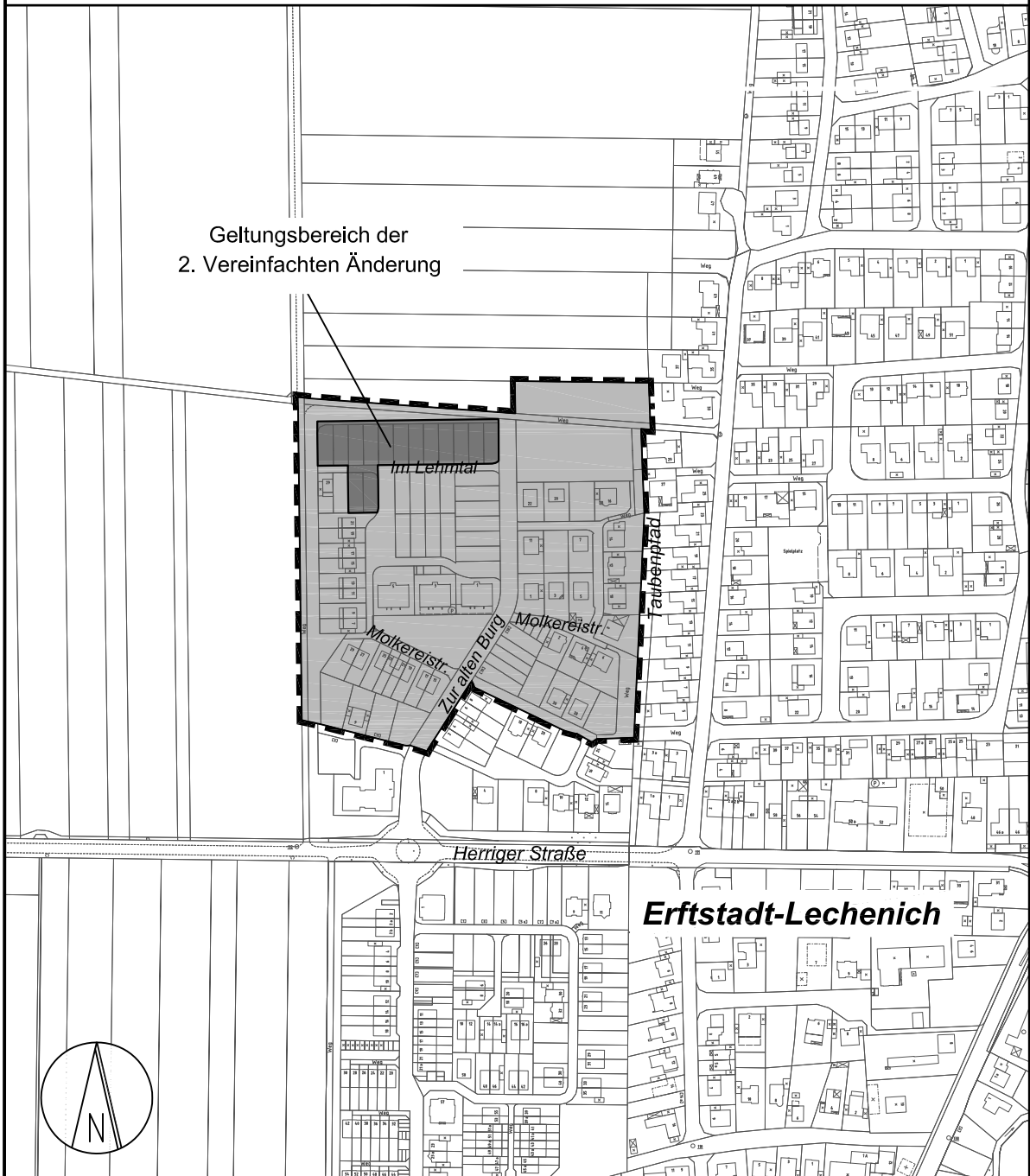
Durch die vereinfachte Änderung wird weder das bisherige Bauvolumen erhöht noch eine weitere Verdichtung der Bebauung bewirkt. Unter dieser Voraussetzung kann diese Planung städtebaulich befürwortet werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Insgesamt soll mit der Änderung die planungsrechtliche Grundlage für eine kurzfristige Vermarktung der städtischen Baugrundstücke geschaffen werden.

Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Planung nicht betroffen; das Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) BauGB der von der Planänderung betroffenen Öffentlichkeit (Grundstücksnachbarn) wurde in der Zeit vom 13.11.2009 bis 27.11.2009 durchgeführt. Stellungnahmen wurden jedoch nicht vorgetragen, sodass die 2. vereinfachte Änderung als Satzung beschlossen werden kann.


(Dr. Rips)

- Anlageplan
- 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 150, E. – Lechenich, Solarsiedlung

Geltungsbereich der
2. Vereinfachten Änderung



Erftstadt-Lechenich

ANLAGEPLAN der 2. Vereinfachten Änderung Bebauungsplan Nr. 150, Erftstadt-Lechenich, Solarsiedlung

Stadt Erftstadt, Umwelt- und Planungsamt
Erftstadt, November 2009

© Katasteramt Rhein-Erft-Kreis, 995/08
Maßstab: 1 : 4.000

2. Vereinfachte Änderung - M 1:500

Bebauungsplan Nr. 150 Erftstadt-Lechenich, Nord-West, Solarsiedlung

Legende:

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

WA1

Baugebiet

2 Wo

max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zwingend

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

O

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig

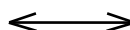


nur Hausgruppen zulässig



Baugrenzen

Stellung der baulichen Anlagen



Hauptfahrrichtung

Verkehrsflächen



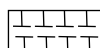
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Zweckbestimmung: Garagen und Stellplätze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Vereinfachten Änderung

Sonstige Darstellungen



Vorgeschlagener Grundstückszuschnitt

Textliche Festsetzungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB):

In Ziffer 2.2 (Höhe baulicher Anlagen) wird nach Absatz 2 folgender Text eingefügt: In den mit WA 1 und WA 2.1 bezeichneten Baufeldern ist bei der ausnahmsweise zulässigen Errichtung eines Staffelgeschosses mit Pult- oder Flachdach die festgesetzte Traufhöhe nicht maßgebend. Der höchste Punkt der Dachfläche darf dabei die festgesetzte maximale Firsthöhe (9,50 m) nicht überschreiten

Die Ziffer 3.1 (Besondere Bauweise [WB]) entfällt ersatzlos.

In Ziffer 5 (Stellplätze und Garagen) wird der Absatz 3 durch folgenden Text ersetzt: In den mit WA 1 bezeichnetem Baufeld sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten "überbaubaren Grundstücksfläche" und der festgesetzten "Flächen für Stellplätze und Garagen" zulässig. Außerdem ist im mit WA 1 bezeichneten Baufeld pro Baugrundstück im südwestlichen Grundstückseckbereich (unmittelbar an den Grundstücksgrenzen) ein weiterer überdachter Stellplatz in einer Größe von max. 6 x 3 m, ohne Wandelemente und unmittelbar von der öffentlichen Erschließungsfläche (Straßenverkehrsfläche) erschlossen, zulässig.

Im Absatz 4 wird die Bezeichnung "WA 2" einschließlich ... "östlich (WA 2) und " ersatzlos gestrichen.

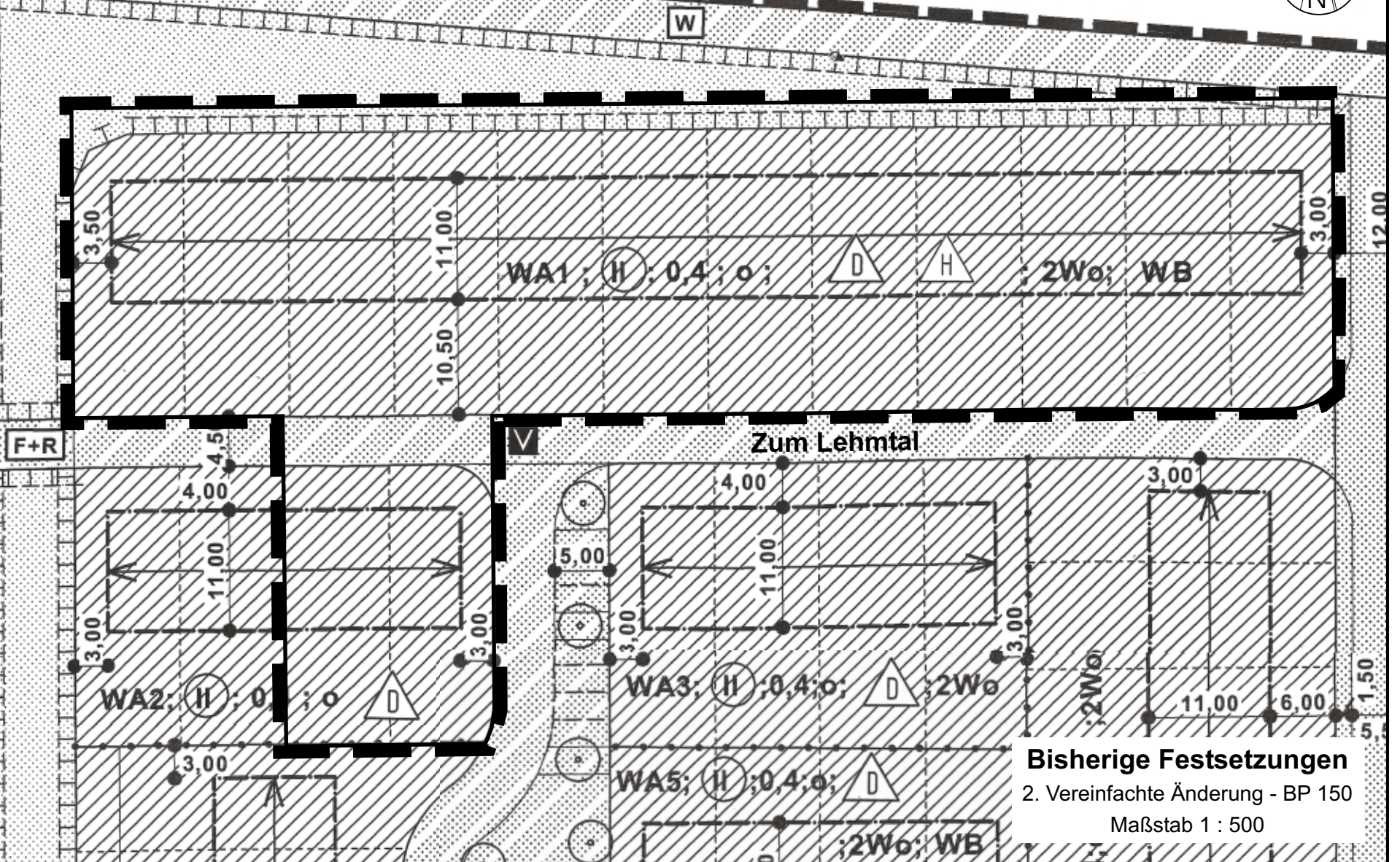
Nach Absatz 4 wird folgender Text eingefügt: Ausnahmsweise ist im mit WA 2.1 bezeichnetem Baufeld auf dem östlichen Eckgrundstück eine Garage zulässig, wenn diese im Abstand von mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze errichtet wird. Zwischen der Garage und der Grundstücksgrenze ist eine strauchartige Bepflanzung anzulegen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 Landesbauordnung NW (BauONW):

In Ziffer 8.2 (Dachform und -neigung) wird nach Absatz 1 folgender Text eingefügt: Ausnahmsweise ist in den mit WA 1 und WA 2.1 bezeichneten Baufeldern auch die Errichtung von Pult- und Flachdächer in Verbindung mit einem Staffelgeschoss zulässig. Die Traufrichtung muss dabei der festgesetzten Firstrichtung entsprechen.

In Ziffer 12 (Stellplätze und Garagen) wird im Absatz 3 die Bezeichnung WA 1 gestrichen.

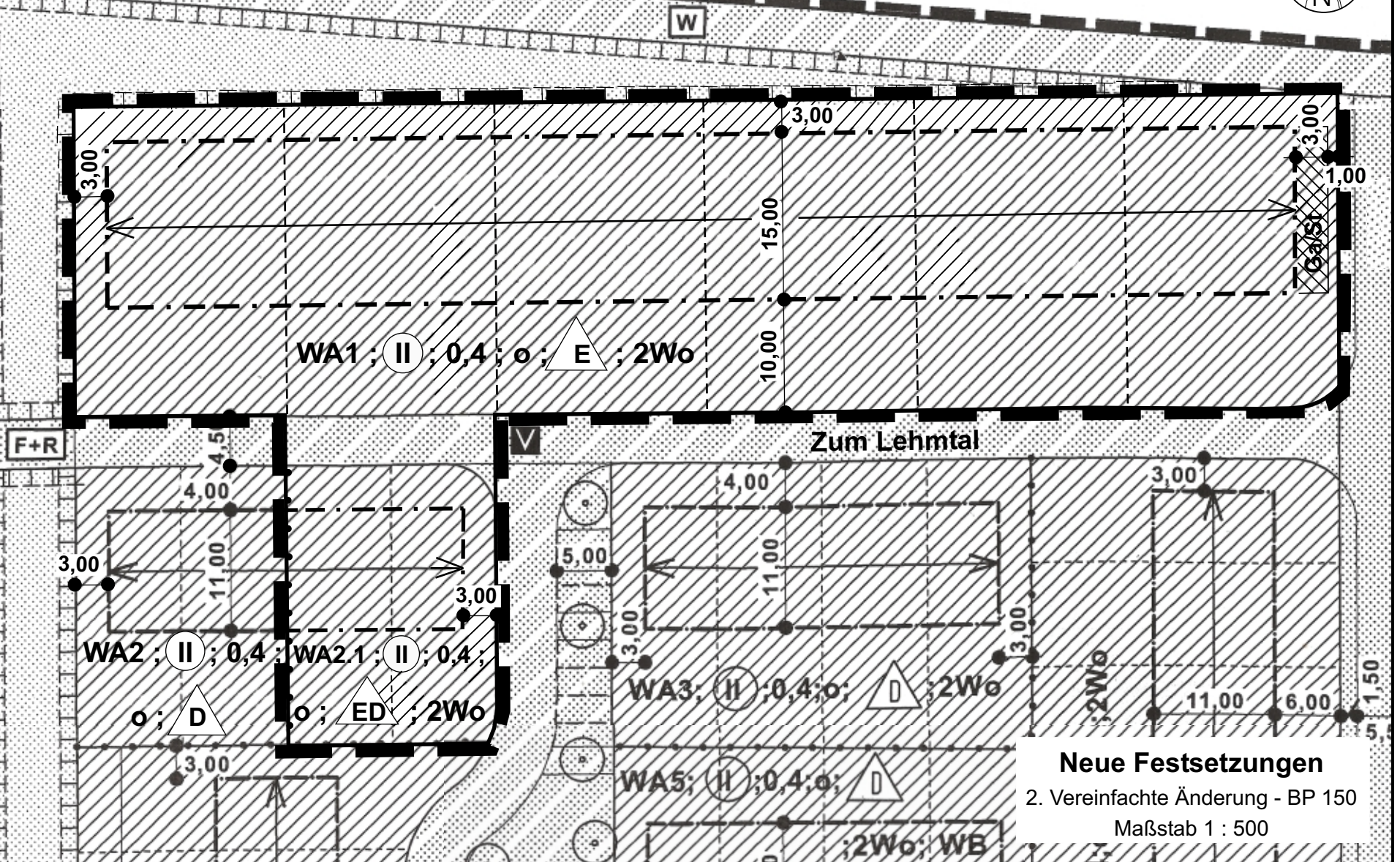
Die sonstigen textlichen und gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 150 bleiben unverändert.



Bisherige Festsetzungen

2. Vereinfachte Änderung - BP 150

Maßstab 1 : 500



Neue Festsetzungen

2. Vereinfachte Änderung - BP 150

Maßstab 1 : 500