

Begründung

Bebauungsplan Nr. 150.1
Erftstadt-Lechenich
Nord-West, Solarsiedlung

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

- 1. Ausgangslage**
- 2. Planungsziel**
- 3. Plangebietsbeschreibung**
- 4. Planungsvorgaben**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
(Gem. §9 Abs. 1 BauGB)
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 6.11 Allgemeines Wohngebiet, Baugebiete**
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 6.21 Zahl der Vollgeschosse
 - 6.22 Höhe baulicher Anlagen
 - 6.23 Grundflächenzahl
 - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**
 - 6.31 Bauweise
 - 6.32 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.33 Hauptfirstrichtung
 - 6.4 Grundstücksbreiten**
 - 6.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen**
 - 6.51 Stellplätze und Garagen
 - 6.52 Nebenanlagen
 - 6.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - 6.7 Öffentliche Grünflächen**
 - 6.71 Öffentliche Grünflächen
 - 6.8 Flächen für Versorgungsanlagen**

- 7. Ökologischer Fachbeitrag** (siehe Anlage)
- 8. Bepflanzung und Gestaltung von Freiflächen**
(gern. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW)
 - 8.1 Bepflanzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen
 - 8.2 Begrünung
 und Eingrünung von Gemeinschaftsstellplätzen
 - 8.3 Befestigung von Wegen, Stellplätze und Zufahrten
 - 8.4 Pflanzung von Einzelbäumen
- 9. Gestalterische Festsetzungen**
(gem. § 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW)
 - 9.1 Dachformen und -neigungen
 - 9.2 Fassaden- und Dachmaterialien
 - 9.3 Doppelhäuser
 - 9.4 Dachgauben
 - 9.5 Stellplätze und Garagen
 - 9.6 Einfriedungen
 - 9.7 Müll- und Recyclingstandplätze
- 10. Flächenbilanz**
- 11. Bodenordnung, Durchführungskosten**

Anlagen:

“Ökologischer Fachbeitrag“

1. Ausgangslage

Für die sich im städtischen Eigentum befindliche Fläche wurde bereits 1996 ein Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung eines Wohngebietes eingeleitet. In diesem Zusammenhang wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.3.-29.4.1996 sowie die vorzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB als Bürger/Innen-Versammlung am 13.6.1996 durchgeführt.

Der Hauptausschuss der Stadt Erftstadt fasste am 18.6.97 den Beschluss über die Beteiligung der Stadt am Leitprojekt "50 Solarsiedlungen NRW" mit einem ausgewähltem Baugebiet. Der Rat der Stadt entschied sich für die Errichtung einer Solarsiedlung auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. 150. Im August 1998 wurden öffentliche Fördermittel für die Durchführung einer städtebaulich-energetischen Überarbeitung des vorhandenen städtebaulichen Entwurfs bewilligt sowie Februar 1999 das Planungsbüro Wolters und das Ingenieurbüro Wortmann&Scheerer mit der Überarbeitung beauftragt.

Aufgrund der grundlegenden Änderung des städtebaulichen Konzeptes wurde am 29.3.2000 eine weitere Bürger/innenversammlung durchgeführt.

Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Planung vom 21.11.2000 wurde das ursprüngliche Plangebiet in zwei Plangebiete (BP Nr. 150 und BP Nr. 150.1) geteilt.

Somit sind zwei Bebauungspläne im Verfahren fortgeführt worden; der Bebauungsplan Nr. 150 ist inzwischen bis zum Satzungsbeschluss und zur Rechtskraft gebracht.

Der Bebauungsplan Nr. 150.1 war zunächst für u.a. für die Ansiedlung eines nicht großflächigen Einzelhandels-Vollsortimenters vorgesehen. Diese Planung ist aufgrund der anstehenden Realisierung eines Lebensmittelmarktes im Bereich Erper Str./ Herriger Str. aufgegeben.

2. Planungsziel

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung zur wohn- baulichen Erweiterung Erftstadt-Lechenichs gemäß den Vorgaben des wirksamen Flächenutzungsplans zu schaffen. Im Siedlungsschwerpunkt Lechenich wurde, im Vergleich mit dem zweiten Siedlungsschwerpunkt Liblar, innerhalb des letzten Jahrzehntes nur in geringem Umfang weitere Baurechte geschaffen. Somit besteht zum einen innerhalb der ortsansässigen Bevölkerung Bedarf an Wohnbaugrundstücken, zum anderen ist der Ortsteil aufgrund seiner zentralen Infrastrukturangebote auch für die Bevölkerung der Region ein attraktiver Wohnstandort.

Der Flächennutzungsplan sieht für die Siedlungsschwerpunkte eine Einwohner/innendichte von ca. 30 WE/ pro ha vor.

Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die landschafts- und ortsbildgerechte Erweiterung des Ortsteils nach Westen unter Ausweisung einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung. Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 30 Wohneinheiten.

Langfristig ist die Ausweisung weiterer Wohngebiete westlich und nördlich des Plangebietes vorgesehen, welche an eine ringförmig um den Westen Lechenichs geplante Umgehungsstraße angebunden werden sollen.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Lechenich auf heutigen landwirtschaftlichen Flächen und umfaßt eine in städtischen Eigentum befindliche Fläche von ca. 1,35 ha. Es schließt im Osten an die bestehende eingeschossige Wohnbebauung (Bungalows) entlang der Heddinghovener Straße an. Im Süden grenzt es an die Herriger Straße sowie im Norden an den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 150. Im Westen wird das Plangebiet des BP 150.1 von einem Wirtschaftsweg begrenzt.

4. Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Da das Gelände leicht nach Nordosten hin abfällt, ist die Versickerung des auf den privaten Grundstücken und den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers in einer zentralen Versickerungsmulde am nordöstlichen Plangebietsrand des BP Nr. 150 vorgesehen.

Aus dem Landschaftsplan ergeben sich keine Vorgaben für diesen Bereich. Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen liegen der Stadt nicht vor.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird über eine im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsfläche im Bereich des bestehenden Kreisverkehrs auf der Herriger Straße gesichert.

Die Anbindung an die zentrale Wasserversorgung ist ebenfalls sichergestellt. Für das Plangebiet ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal der städtischen Kläranlage zugeleitet. Die gem. § 51 a LWG vorgeschriebene Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes wird durch die Anlage zweier zentraler Versickerungsmulden gewährleistet, welche am nordöstlichen Plangebietsrand des BP Nr. 150 liegen. Aus entwässerungs-technischen Gründen wurde die ursprünglich vorgesehene südlich des Wirtschaftsweges liegende Fläche für die zentrale Oberflächewasser-Versickerung durch eine zweite Fläche nördlich des Weges erweitert.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.11 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend dem Planungsziel, Wohnbauflächen bereitzustellen, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit führt es die Hauptnutzung Wohnen, welche auch das angrenzende bestehende Baugebiet prägt, fort.

Die ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

werden gern. §1 Abs. 6 Nr.1 ausgeschlossen, da sie innerhalb des Baugebietes die Hauptnutzung Wohnen - aufgrund ihres großen Flächenbedarfs und der Verkehrsintensität - zu stark beeinträchtigen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.21 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Ziel des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, und gemäß den Leitlinien des ökologischen und energiesparenden Bauens wird für das Baugebiet überwiegend die Errichtung zweier Vollgeschosse durch eine zwingende Ausweisung vorgegeben. Eine Ausnahme bildet der nord-östliche Planbereich. Angrenzend an die bestehende eingeschossige Flachdach-Bebauung wird überwiegend eine eingeschossige, aufgelockerte Satteldachbebauung ausgewiesen, welche zwischen der bestehenden eingeschossigen und der westlich und südlich geplanten zweigeschossigen verdichteten Bebauung vermittelt.

6.22 Höhe der baulichen Anlagen

Durch die Beschränkung bzw. Festsetzung der Sockel-, Trauf- und Firsthöhen für die ein- und zweigeschossige Bebauung wird jeweils ein weitgehend homogenes Erscheinungsbild der raumwirksamen Gebäudehöhen erreicht.

6.23 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der vorgesehenen Bauweise und Grundstücksgröße sowie der notwendigen Nebenanlagenflächen ~~insgesamt mit Ausnahme der im Eingangsbereichs des Plangebietes gelegenen beiden Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (0,4) auf 0,3 festgesetzt.~~ Ziel ist es, die Versiegelung der Grundstücke auf das notwendige Maß zu beschränken.

~~Für die mit einer Bebauung für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Baugebiete wird eine Überschreitung der gem. § 19 für Nebenanlagen zulässigen GRZ bis auf 0,8 zur Errichtung von oberirdischen Stellplätzen zugelassen.~~

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

6.31 Bauweise

Entsprechend der bestehenden Nachfrage sowie dem Charakter der angrenzenden Wohngebiete werden im Plangebiet ca. ~~2/3~~ 3/4 der Bauflächen für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Weiterhin wurden zwei Bauflächen in offener Bauweise ausgewiesen, welche zur Errichtung von Geschosswohnungsbau vorgesehen sind.

6.32 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Im allgemeinen ist die Ausweisung von Baugrenzen zur Minimierung der Bautiefe sowie zur einheitlichen Fassung bzw. besonderen Betonung des Straßenraums ausreichend

Die Reduzierung der max. Bautiefe, in Verbindung mit der Festlegung der Mindestgrundstückstiefe, Geschossigkeit, Dachform und Firstrichtung, dient der

Erhaltung einer der regionalen Bautradition angenäherten Baukörperproportion. Die Einschränkung der Bebauungstiefe ist auch Voraussetzung für eine sinnvolle Nutzung von Solarenergie.

Die relativ eingrenzende Festsetzung der Bauflächen sichern auch das städtebauliche Konzept - Rhythmischer Wechsel von straßenbegleitenden und senkrecht zur Straße liegenden Bauzeilen entlang der Haupteerschließungsstraße -. Sie verhindern weitestgehend eine Zurücksetzen der Baukörper, beispielsweise zugunsten weiterer Garagenbauten, entlang der Sammelstraße.

Eine Überschreitung der ausgewiesenen Bauflächen zur Errichtung eines Wintergartens dient vorrangig der Heizenergieeinsparung durch die Nutzung der Sonnenenergie.

6.33 **Hauptfirstrichtung**

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung dient zum einen dazu, einen gestalterisch homogenen, von traufständigen Gebäuden geprägten, Straßenraum zu schaffen und zum anderen dazu, die Ergebnisse der solarenergetischen Optimierung (Verschattungsfreiheit, südorientierte Dachflächen) zu sichern. Das städtebauliche Konzept entspricht weitestgehend den Anforderungen an eine solarenergetische Optimierung der Bauflächen.

6.4 **Grundstücksbreiten**

Die Festsetzung von Mindestbreiten der Grundstücke soll in erster Linie eine Sicherung der Mindesthausbreite von 6.50 m gewährleisten. Diese Länge sollte die "Energiegewinnfassade" eines jeden Gebäudes nicht unterschreiten, um eine optimale Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

Darüber hinaus dient diese Festsetzung im Bereich der Einzelhäuser (freistehende Einfamilienhäuser) der Sicherung der Baukörperproportion.

6.5 **Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen**

6.51 **Stellplätze und Garagen**

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen wird aus folgenden Gründen auf die überbaubaren Flächen bzw. die zusätzlich dafür ausgewiesenen Flächen begrenzt:

- Die Begrenzung der Garagen und Stellplätze auf die überbaubare Grundstücksfläche und die dafür festgesetzten Flächen dient grundsätzlich ihrer baulichen Integration in die Baukörperflucht. Darüber hinaus soll eine zusätzliche Verschattung der südorientierten Fassaden durch Garagenbauten vermieden werden.
- ~~Die Kopf- bzw. Giebelseiten der Gebäude entlang der Sammelstraße sind aus gestalterischen Gründen von Garagenbauten freizuhalten. Ziel ist der Erhalt attraktiver, mit Fensteröffnungen versehener, Fassaden.~~

6.52 **Nebenanlagen**

Die Festsetzung eines Abstandes von 1.50 m zwischen Nebengebäuden und öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sichert eine von Bepflanzung und Einfriedung geprägte homogene Ausbildung des Grenzbereichs zwischen öffentlicher und privater Grundstücksfläche.

6.6 Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb der von Süden nach Norden das Plangebiet erschließenden Sammelstraße werden über diese Festsetzung hinaus Verkehrsflächen der Zweckbestimmung Parken sowie Standorte für Einzelbäume ausgewiesen. Diese Ausweisungen dienen der Anlage eines einseitigen Längsparkstreifens unter Bäumen.

Alle weiteren (Anlieger-)Straßen des Gebietes werden als "verkehrsberuhigte Bereiche" festgesetzt. Entsprechend Straßenverkehrsordnung sind innerhalb dieser Bereiche alle Verkehrsteilnehmerinnen gleichberechtigt und die Verkehrsfläche ist auf einem Höhenniveau auszubauen. Innerhalb der Anliegerstraßen werden öffentliche Parkflächen in Form von Längs- oder Senkrechtplätzen, festgesetzt, welche durch Baumpflanzungen optisch gegliedert und aufgelockert werden.

Im Plangebiet werden ca. 30 öffentliche Stellplätze, verteilt auf die Sammel- und Anliegerstraßen, in der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen. **Diese dienen der geplanten Bebauung im Plangebiet und der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Bebauung im BP Nr. 150. Die Zahl der öffentlichen Stellplätze übersteigt die in der EAE 85 - Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen – für geplante Baugebiete empfohlene Stellplatzanzahl (1 Stellplatz pro 3-6 Wohneinheiten) um 7-12 Stellplätze.**

Weiterhin werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radwege ausgewiesen. Sie bilden ein Nord-Süd und Ost-West verlaufendes Netz, welches an das bestehende Wohngebiet im Osten, an die freie Landschaft und die Herriger Straße anbindet und die gebietsinternen Anliegerstraßen miteinander vernetzt. Der im Anschluss an das Baugebiet am östlichen Plangebietsrand des BP Nr.150 verlaufende Fuß- und Radweg bildet die Alternativroute zur Befahrung der Sammelstraße und wird mit Beleuchtungskörpern ausgestattet

Die vorhandenen Wirtschaftswege werden als solche planungsrechtlich zur weiteren Nutzung für landwirtschaftlichen sowie Fuß- und Radverkehr gesichert.

6.7 Öffentliche und private Grünflächen

6.71 Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" werden im Rahmen des Ökologischen Fachbeitrags näher erläutert (siehe Anlage).

Die Planung der sonstigen öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Parkanlage, Liege- u. Spielwiese etc.) ist Bestandteil des BP Nr.150 (s. Begründung BP Nr. 150).

6.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" ist zur Stromversorgung des Plangebietes notwendig.

7. **Ökologischer Fachbeitrag**
(siehe Anlage)

8. **Bepflanzung und Gestaltung von Freiflächen**
(Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 68 Abs. 4 BauONW)

8.1 **Bepflanzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen**

Zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen (siehe Anlage "Ökologischer Fachbeitrag") als auch zum Erhalt gesunder Wohnverhältnisse sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzupflanzen. Der Ausschluss von Arbeits- und Lagerflächen im Bereich des Vorgartens hat auch zum Ziel, die gestalterische Qualität dieser halböffentlichen Zone zu erhalten.

8.2 **Begrünung
und Eingrünung von Gemeinschaftsstellplätzen**

Diese wurden in erster Linie aus ökologischen Gründen (siehe Anlage "Ökologischer Fachbeitrag") getroffen. Sie haben durch die Verbesserung des Kleinklimas und der Erhöhung der Außenraumqualität auch positive Auswirkungen auf die Bewohner/innen des Gebietes.

8.3 **Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten**
(siehe Anlage "Ökologischer Fachbeitrag")

8.4 **Pflanzung von Einzelbäumen**

Die festgesetzten Baumanpflanzungen dienen zum einen dem ökologischen Ausgleich der versiegelten Flächen (siehe Anlage "Ökologischer Fachbeitrag") und zum anderen der Gliederung bzw. Betonung des Straßenraums, welches die Aufenthaltsqualität für die Bewohner/innen des Baugebietes erhöht.

9. **Gestalterische Festsetzungen**
(gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

9.1 **Dachformen und Neigungen**

Die Dachform und -neigung wird für die ein- und zweigeschossige Bebauung unterschiedlich festgesetzt. Für die eingeschossige Bebauung wird eine Dachneigung bis 45° zugelassen, um die Errichtung von Wohnräumen im Dachgeschoss zu ermöglichen.

Für die zweigeschossige Bebauung wurde eine geringere Dachneigung festgesetzt, um zum einen die maximal zulässige Gebäudehöhe einzuhalten, welche im Rahmen der solarenergetischen Optimierung des Plangebietes auf ihr notwendiges Mindestmaß reduziert wurde, und zum anderen die Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses einzuschränken.

Um über das berechnete Maß hinausgehende Verschattungen benachbarter Gebäude auszuschließen, wurde die allgemein zulässige Dachform auf das Satteldach beschränkt und die Errichtung von Staffelgeschossen ausgeschlossen. Für zweigeschossige Einzelhäuser ist auch die Errichtung eines Zeltdaches zulässig, da es ein ausgewogenes Erscheinungsbild des Baukörpers unterstützt ohne zusätzliche Verschattungen zu verursachen.

Die Einschränkung der Dachformen ist zudem aus stadtgestalterischer Sicht zur Bewahrung einer homogenen Dachlandschaft und Straßenraumprägung sinnvoll.

9.2 Fassaden- und Dachmaterialien

Die Einschränkung der Fassaden- und Dachmaterialien erfolgt zur gestalterischen Einfügung des Einzelbaukörpers in das Gesamtbild der Siedlung.

Die zulässigen Fassadenmaterialien Putz und roter Mauerziegel sind die traditionell prägenden Fassadenmaterialien dieser Region. Die Zulässigkeit von Glas- und Holzfassaden ist im Rahmen der Errichtung von solarenergetisch ausgebildeten Gebäuden mit ökologischen Ansprüchen darüber hinaus sinnvoll.

Das Farbspektrum der Dachlandschaft wird auf die traditionell verwendeten Farbtöne rotbraun, braun, anthrazit eingeschränkt und um ökologisch sinnvolle Gründächer sowie graue Metaldächer (Geschosswohnungsbau) erweitert.

9.3 Doppelhäuser

Um ein optisches "Auseinanderfallen" eines Doppelhauses durch unterschiedliche Fassadengestaltung zu verhindern, ist, neben der Trauf- und Sockelhöhenangleichung, das Material und die Farbgebung einheitlich zu wählen.

9.4 Dachgauben

Die Form der Dachaufbauten prägt, gerade bei eingeschossigen Baukörpern, das Erscheinungsbild des Quartieres mit. Die Vielfalt der heutigen Dachgaubenformen und Größen wird auf zwei traditionelle Grundformen reduziert, ebenso das Verhältnis der Dachgaubengröße zur Dachfläche. Dies dient, wie auch andere gestalterische Festsetzungen, der Reduzierung der Formensprache zugunsten der Gesamtwirkung des Siedlungsbildes.

9.5 Stellplätze und Garagen

Garagen sind in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude und mit geneigtem, traufständigen Dach zu errichten. Ziel ist die gestalterisch homogene bauliche Fassung des Straßenraums sowie die Erhaltung zusammenhängender Gartenflächen.

Da in einigen Baugebieten auch freistehende Einzelstellplätze oder Gemeinschaftsstellplätze zulässig sind, wird die Errichtung von Wandelementen für überdachte Stellplätze ausgeschlossen, da sie die gestalterische Qualität des Außenraums als auch das nächtliche Sicherheitsempfinden beeinträchtigen.

9.6 Einfriedungen

Die Vorgärten sollen, als die der Erschließung zugewandte Räume, einen halb-öffentlichen Charakter erhalten. Aus diesem Grunde sind nur Einfriedungen in Form von Laubhecken (siehe Anlage "Ökologischer Fachbeitrag") in geringer Höhe zulässig.

Zur Erhaltung eines ruhigen Erscheinungsbildes werden die Einfriedungsmöglichkeiten außerhalb der Vorgärten auf Laubhecken, Holz- und Metallgitterzäune reduziert.

9.7 Müll- und Recyclingstandplätze

Neben ihrer Funktion als ökologischen Ausgleichsmaßnahme (siehe Anlage "Ökologischer Fachbeitrag"), dient die Eingrünung der privaten Müll- und Reststoffbehälter ihrer gestalterischen Integration in den Straßenraum bzw. Vorgarten.

10. Flächenbilanz

Plangebietsgröße	ca. 13.505 qm	16.228 qm
davon:		
Nettowoohnbauland	ca. 10.105 qm	10.254 qm
Öffentliche Verkehrsfläche		1.684 qm
Grünflächen		
öffentliche Grünfläche: Ausgleichsflächen	ca. 1.912 qm	2.003 qm
Fläche für Versorgungsanlagen		25 qm

10. Bodenordnung, Durchführungskosten

Eine Baulandumlegung gem. § 45 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften des BauGB (127 ff.) sowie nach den Maßgaben der Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aller Flächen im Plangebiet (Sammelzuordnung) mit Ausnahme der Ausgleichsmaßnahmen für die öffentlichen Verkehrsflächen werden nach der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gem. § 8a BNatSchG berechnet. Die durch die die Ausgleichsmaßnahmen für die öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Kosten- werden mit den Erschließungskosten abgerechnet.

Der Bebauungsplan Nr.150. Erftstadt-Lechenich Nord-West hat mit dieser Begründung gem. §3 (2) Baugesetzbuch vom 27.8.1997 (BGBl. 1 S. 2141), zuletzt geändert am 27.07.2001 (BGBl. I S.1950) in der Zeit vom **26.08.2002** bis einschließlich **25.09.2002** öffentlich ausgelegen.

Änderungen nach der Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) gem. Ratsbeschluss vom 06.07.2004:

Die sich aufgrund des o.g. Beschlusses des Rates ergebenden Änderungen der Begründung (siehe Punkte 6.23, 6.51, 6.6 und 10) sind in Rot eingetragen.

Erftstadt, den

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag


(Wirtz)

(Stadtbaudirektor)