

Begründung

Bebauungsplan Nr. 14M – 1. Änderung
Erftstadt-Liblar
Am Ziegelacker

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. Ausgangslage, Planverfahren	1
2. Planzielsetzungen	1
3. Planinhalte - Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	1
3.1 Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO	1
3.2 Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB.....	1
3.3 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW	2
3.4 Erhalten von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	2
4. Flächenbilanz.....	2
5. Bodenordnung, Durchführungskosten	2
6. Verzicht auf förmliche Umweltprüfung sowie des Umweltberichtes.....	2

1. Ausgangslage, Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 14M, E.-Liblar, ist seit 17.12.1985 rechtskräftig und hat zum Ziel, die nördlich und westlich der Straße „Am Ziegelacker“ gelegenen überlangen Gärten (bis zu 90m lang) einer geordneten Bebauung zuzuführen. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ausschließlich „allgemeines Wohngebiet“ fest. Das Plangebiet ist größtenteils bebaut.

2. Planzielsetzungen

Die Planänderung verfolgt die Zielsetzung für das unbebaute Grundstück Gemarkung: Liblar, Flur 10, Flurstück 1126, das im westlichen Teil des Plangebietes liegt, eine bessere Grundstücksausnutzung zu schaffen. Mit der Änderung der überbaubaren Fläche soll eine dem Grundstückszuschnitt bzw. an die Ecklage angepasste Bebauung ermöglicht werden.

3. Planinhalte - Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

In den zeichnerischen Festsetzungen wird die überbaubare Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) nach Norden erweitert. Damit wird die Grundstücksausnutzung für eine Bebauung aufgrund der Größe und der Ecklage verbessert. Die Erweiterung stellt städtebaulich eine sinnvolle Form der Nachverdichtung dar. Die Nachbargrundstücke weisen bereits ergänzende Bebauungen in den von der Straße abgewandten Bereichen auf. Durch den Mindestabstand der Baugrenze von 3 m zu den Grundstücksgrenzen sind ausreichender Abstand für Belichtung sowie der Sozialabstand gewährleistet. Die Grundflächenzahl wird durch die Erweiterung nicht erhöht, sondern entspricht weiterhin der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan, ebenso wie die Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der östlich angrenzenden Bebauung auf zwei Geschosse und auf folgende Höhen der Hauptgebäude festgesetzt:

Im WA1 auf 108,69m über NN.

Im WA2 auf 110,93m über NN.

Durch die Festsetzung der Höhe im WA2 auf 110,93 m über NHN besteht die Möglichkeit entsprechend der Nachbarbebauung zu den zwei Vollgeschossen ein weiteres Geschoss, das kein Vollgeschoss ist, hinzuzufügen. Durch die Höhenbegrenzung im nördlichen Bereich des Grundstückes (WA1) wird auf die Belange der Nachbarschaft bezüglich Belichtung und Einsichtnahme Rücksicht genommen.

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

Zum Erhalt der offenen und durchgrünter Bebauungsstruktur werden im allgemeinen Wohngebiet oberirdische Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich ausgeschlossen. Der Vorgartenbereich bezeichnet die Grundstücksfläche zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen.

3.2 Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Zur Verminderung des Eingriffs wird festgesetzt, dass Zufahrten, Hauseingänge und Hofflächen nur mit teildurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugen oder Schotterrasen) offenfugig herzustellen sind. Damit soll einer Vollversiegelung der Flächen entgegengewirkt und die Bodenfunktionen wie die Versickerungseigenschaften geschont

werden. Durch die Teilversiegelung soll auch der Bildung von Hitzeinseln entgegengewirkt werden.

3.3 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW

Der Vorgartenbereich soll nur auf das mindeste versiegelt werden, daher dürfen die Vorgartenflächen bis auf Zufahrten und Hauseingänge nicht versiegelt werden. Die übrigen Flächen sind vollständig mit Vegetation in Form von Rasen- oder Staudenflächen und standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Durch die Vermeidung von versiegelten Flächen soll zum einen der Erhitzung der Flächen entgegengewirkt und somit zu einem besseren Klima während Hitzeperioden beigetragen werden. Zum anderen sollen die Flächen zur Niederschlagsversickerung zur Verfügung stehen und so der Vorgabe, das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern gefolgt werden. Zudem bieten vegetative Flächen Lebens- und Nahrungsraum für Insekten.

3.4 Erhalten von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Der am südöstlichen Rand des Flurstücks 1126 stehende, ortsbildprägende Walnussbaum ist zur Erhaltung festgesetzt (siehe zeichnerische Festsetzung). Der Baum ist insbesondere während der Bauphase nach DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) zu schützen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4. Flächenbilanz

Grundstücksfläche	952,23 m ²	100%
Überbaubare Fläche	412,46 m ²	43%
Nicht überbaubare Fläche	539,77 m ²	57%

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Auch wenn die überbaubare Grundstücksfläche anteilig die GRZ von 0,4 überschreitet, ist die GRZ von 0,4 im Zuge des Bauvorhabens einzuhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche gibt lediglich den Bereich an, in dem Gebäude zulässig sind.

5. Bodenordnung, Durchführungskosten

Eine Baulandumlegung gem. § 45 Baugesetzbuch ist nicht vorgesehen.

6. Verzicht auf förmliche Umweltprüfung sowie des Umweltberichtes

Nach § 13 Abs. 1 kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

Bei der Änderung handelt es sich um eine bereits überplante Fläche, für die gegenüber dem geltenden Recht keine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) erforderlich ist. Damit sind die Beeinträchtigungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter als nicht oder wenig

erheblich einzustufen; im Rahmen der Vereinfachten Änderung wird daher von einer Umweltprüfung gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14M, E. – Liblar, Am Ziegelacker hat mit der Begründung gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020 öffentlich ausgelegen und wurde mit dieser Begründung am 09.09.2020 vom Rat der Stadt Erftstadt als Satzung beschlossen.

Erftstadt, den 14.09.2020

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag


(Seyfried)

(Leitung Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung)