
BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Niederembt setzt zwischen der Bauzeile südlich der Hahnenstraße und der Neustraße -L 213 geschlossene Bauweise fest, wobei die bestehenden Grundstücksgrenzen überplant wurden. Um diesen Bereich einer Bebauung zuzuführen wäre demnach eine Baulandumlegung erforderlich. Die Verkehrsflächen sind in einer Breite von 9 m festgesetzt, was aus heutiger Sicht überzogen und unwirtschaftlich ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 entsprechen demnach nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Gemeinde für diesen Bereich, so daß eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich zwischen der Hahnenstraße und der Neustraße Wohnbaufläche dar. Die rückwärtigen Grundstücke sind bis zur Neustraße durchweg unbebaut. Westlich der Straße "In der Speiche" und östlich des angesprochenen Bereichs sind Bebauungsansätze vorhanden.

Nördlich der Martinusstraße stellt der Bebauungsplan Nr. 2 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz dar. Ein Bedarf hierfür ist jedoch nicht vorhanden, daher sieht die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umwidmung des Kinderspielplatzes in eine Wohnbaufläche dar. Durch eine Änderung dieses Teilbereichs im Bebauungsplan Nr. 2 soll die verbindliche Bauleitplanung entsprechend angepaßt werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 2 - Niederembt - soll im Rahmen der 2. Änderung in den oben beschriebenen 2 Teilbereichen geändert werden. Ziel ist die Reduzierung von Verkehrsflächen, die Änderung der überbaubaren Flächen, der Zahl der Vollgeschosse und der Bauweise unter Berücksichtigung der derzeitigen Parzellenstruktur. Durch die 2. Änderung soll eine baldige Realisierung der Planung ermöglicht werden. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes einer Bebauung zugeführt.

Gegenüber der Neustraße - L 213 sind keine Beeinträchtigungen durch Auswirkungen des Verkehrs zu befürchten, da ein ausreichender Abstand sichergestellt ist.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, den vorhandenen Nutzungen und den Zielsetzungen des Bebauungsplanes wird ausschließlich die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet -WA festgesetzt. Aufgrund der Lage des Gebietes und um Beeinträchtigung des Wohngebietscharakters zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung

- Tankstellen
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen

im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ausgeschlossen. Einschränkungen für bestehende Nutzungen entstehen hierdurch nicht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung der Umgebung und dem vorgesehenen Charakter als Wohngebiet. Im Plangebiet werden eingeschossige und zwingend zweigeschossige Gebäude festgesetzt. Dabei wird die eingeschossige Bebauung hauptsächlich im Anschluß an vorhandene eingeschossige Gebäude und südlich der Langgasse hin festgesetzt, wodurch eine Staffelung der baulichen Dichte und eine günstige Einbindung in das Landschaftsbild erreicht wird. Durch die zwingende Festsetzung der Zweigeschossigkeit wird eine städtebaulich unerwünschte Durchmischung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden innerhalb einer Baugruppe vermieden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. vorgeschlagenen Grundstücksstruktur die offene Bauweise je nach Erfordernis auch als Einzel- und Doppelhäuser und die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so gemessen, daß der individuelle Spielraum für die Bebauung nicht eingeengt wird. Daher werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um Beeinträchtigungen des Straßenraumes zu vermeiden, werden Garagen und Stellplätze in den Vorgärten ausgeschlossen. Hierdurch wird sichergestellt, daß eine dem Wohngebietscharakter entsprechende Eingrünung und gärtnerische Gestaltung der Vorgärten vorgenommen wird.

Darüber hinaus werden innerhalb des dargestellten Sichtdreieckes Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.

Dies wird begründet mit der Gewährleistung der für die Verkehrssicherheit notwendigen Sichtverhältnisse.

3.5 Höhenlage baulicher Anlagen, Traufhöhen

Ergänzend zu den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (2) BBauG die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche und gemäß § 16 (3) BauNVO die Höhe der Traufe in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt, ohne den individuellen Spielraum bezüglich Sockel- und Drempelhöhe zu stark einzuschränken.

3.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt Verkehrsflächen in den Abmessungen entsprechend ihrer zukünftigen Verkehrsbelastung fest. Die der unmittelbaren Erschließung der Bauflächen dienenden Wohnstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche dargestellt. Hierdurch bringt die Gemeinde das Ziel zum Ausdruck, diese Straßen entsprechend den heute gültigen Standards auszubauen.

Im Straßenraum sind jeweils einseitig Baumpflanzungen vorgesehen, die eine Durchgrünung des Straßenraumes gewährleisten und damit zur Wohnqualität beitragen. Die vorgesehenen Bäume werden jedoch nur als Darstellung im Bebauungsplan übernommen, da ohne Kenntnis der endgültigen Parzellenzuschnitte der Ausfahrten und Hauszugänge eine sinnvolle Anordnung derzeit nicht möglich ist.

3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zur Neustraße - L 213 hin werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 a BBauG festgesetzt, um eine Eingrünung des Ortsrandes sicherzustellen. Es ist eine dichte Bepflanzung aus Sträuchern und Einzelbäumen vorzusehen, wobei standort- und landschaftsgerechte Gehölze zu verwenden sind. Hiervon ausgenommen werden die Flächen innerhalb des dargestellten Sichtdreieckes. In diesem Bereich sind die Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig.

4. Kennzeichnungen und Hinweise

Zur Neustraße - L 213 hin ist eine 20,0 m tiefe Anbauverbotszone sowie ein Zugangs- und Zufahrtsverbot mit lückenloser, dauerhafter Einfriedung entsprechend dem Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW (STRWG NW) als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BBauG im Plan dargestellt.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 - Niederembt - liegt innerhalb des geplanten Braunkohlen-Abbaugebietes Hambach II.

Es wird darauf hingewiesen, daß der Oberkreisdirektor des Erftkreises als Untere Bauaufsichtsbehörde ein Merkblatt für Bauherren erstellt hat, welches Auskunft über die genaue Lage der Erdbebenzone gibt.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e BBauG (Bau- und Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Gemeinde Elsdorf nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e BBauG vor.

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Gemeinde Elsdorf gemäß § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde Elsdorf will die für die geplanten Erschließungsanlagen notwendigen Flächen ohne Umlegungsverfahren erwerben. Sollte eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis nicht erreicht werden, so wird die Gemeinde Elsdorf prüfen, ob eine Umlegung nach § 45 ff BBauG durchzuführen ist, um die Verwirklichung der Planung sicherzustellen.

8. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Die notwendige Infrastruktur ist weitgehend vorhanden. Sie wird im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes für die einzelnen Baugebiete bzw. Straßenzüge ergänzt und ausgebaut.

9. Kosten

Die Gesamtkosten für die endgültige Herstellung und Neuanlage der Erschließungsanlagen belaufen sich auf ca. DM 300.000,-- (ohne Grunderwerb).

Die Kosten für den Grunderwerb der notwendigen Flächen werden auf ca. DM 150.000,-- geschätzt.

Die Finanzierung dieses Betrages wird aus Beiträgen der Anlieger und aus den Haushaltsmitteln der Gemeinde Elsdorf vorgenommen.

Elsdorf, den 1.4. 1987

BEGRÜNDUNG zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW 1984)

1. Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung Dachneigungen zwischen 35° und 45° festgesetzt. Damit wird einer in der Umgebung eingeleiteten Bauform entsprochen und für die Neubebauung ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal festgesetzt. Die Dachneigungen sind so bemessen, daß über die Nutzung der Dachgeschosse individuell entschieden werden kann.

2. Dacheindeckung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen legen das Dacheindeckungsmaterial in Farbton und Ausführung fest. Es wird Wert darauf gelegt, daß dunkle und ortstypische Materialien zur Verwendung kommen. Diese Festsetzungen erfolgen mit der Begründung Einfluß auf die zukünftige Gestaltung des Baugebiets zu nehmen und Verunstaltungen durch die Verwendung ortsfremder Materialien auszuschließen.

3. Vorgärten und Einfriedigungen

Für die im Planbereich festgesetzten Vorgartenflächen werden Festsetzungen getroffen, die die Vorgartenbereiche soweit wie möglich mit in den Straßenraum einbeziehen. Die optische Wahrnehmung gestalteter Grünflächen trägt zu einer wünschenswerten Bereicherung des Straßenraumes bei. Daher werden die Höhe von Einfriedigungen begrenzt sowie Rampen, Kellertreppen und ähnliches im Vorgartenbereich ausgeschlossen.

Für die rückwärtigen Gartenbereiche werden massive Einfriedigungen in Form von Mauern und ähnlichem ausgeschlossen, da dies dem Charakter des durchgrünten Wohngebietes mit großzügigen Freiflächen widersprechen würde.

Die vorstehende Begründung zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Niederembt, östl. Teilortslage" wurde beim Aufstellungsbeschluß am 01.04.1987 durch den Rat der Gemeinde Elsdorf akzeptiert.

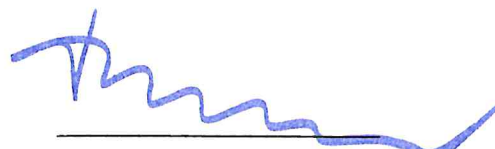
Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 04.06.1987 bis 08.07.1987 gem. § 2 a Abs. 6 BBauG durchgeführt. Die beim Aufstellungsbeschluß akzeptierte Begründung wurde in die öffentliche Auslegung einbezogen. Eine Änderung der Begründung war auch auf Grund der vereinfachten Änderung nach Offenlage gem. § 3 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.

Die Begründung wurde demnach unverändert dem Satzungsbeschluß vom 13.04.1987 zugrundegelegt.

5013 Elsdorf, 13. April 1988


(Bürgermeister)


(Ratsmitglied)


(Gemeindedirektor)

gehört zur Veränderung
vom 23.8.88
Az. 35.2.12-3211-48188
Der Re i r e spräsident
Im Auftrag:
