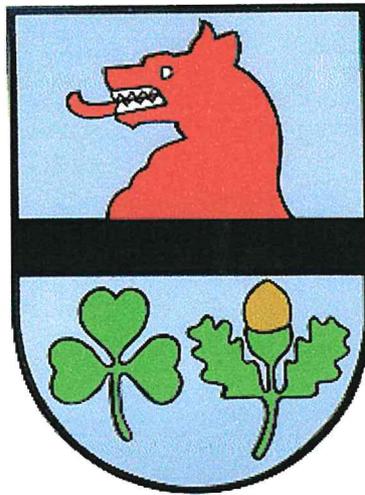


Gemeinde Elsdorf



Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 103
„Elsdorf, Oberembt, gesamte Ortslage“**

Gliederung

1. **Rechtsgrundlage**
- 1a. **Erneute Offenlegung – Änderungen der Planung**
2. **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
3. **Landesplanerische Vorgaben – Flächennutzungsplan**
4. **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
5. **Beschreibung der wesentlichen Planinhalte**
6. **Flächenbilanz**
7. **Belange von Natur und Landschaft - Bodenschutz**
8. **Denkmalschutz**
9. **Immissionsschutz**
10. **Hochwasserschutz**
11. **Altlasten**
12. **Abwasserbeseitigung**
13. **Umweltverträglichkeitsprüfung**
14. **Besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich**
15. **Maßnahmen und Kosten zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

1. Rechtsgrundlage

Der Ausschuss für Bau und Planung des Rates der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am 25.03.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Da das Verfahren somit vor Inkrafttreten der Neufassung des BauGB 2004 eingeleitet wurde, kann hier noch das **BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl.IS. 2850)** angewendet werden.

1a. Erneute Offenlegung – Änderungen der Planung

Der Bebauungsplan (Stand der Planzeichnung März 2005) mit der im April 2005 aufgestellten Begründung hat in der Zeit vom 23.05.05 – 23.06.05 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Über die eingegangenen Anregungen hat der Ausschuss für Bau und Planung des Rates der Gemeinde Elsdorf in den Sitzungen am 30.08.2005 und 25.10.05 beraten und beschlossen, den Plan im Bereich der *Bachstraße* Haus Nr. 43/ 43a durch Festsetzung einer zusätzliche überbaubare Fläche sowie einer Aufweitung der überbaubaren Fläche im Bereich der Häuser Nr. 51 / 53 im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten zu optimieren. Mit den zusätzlichen überbaubaren Flächen werden die Baumöglichkeiten, die auch ohne den Bebauungsplan in diesem Bereich bestehen, berücksichtigt.

Darüber hinaus wird der Plan im Bereich des „Haushofs“ an der *Jülicher Straße / Neusser Straße* geändert und zwar so, dass entlang der *Jülicher Straße* eine zusätzliche überbaubare Fläche ausgewiesen wird, die Baumöglichkeiten in dem Umfang ermöglicht, der durch die bis zur Rechtskraft dieses Bebauungsplanes verbindliche Innenbereichssatzung vorgegeben wird. Aus gestalterischen Gründen und hier insbesondere um die Sichtbezüge zu dem für das Ortsbild prägenden Baudenkmal „Haushof“ nicht vollständig zu unterbinden, wird für die zulässige Einzelhausbebauung als gestalterische Festsetzung die Breite zukünftiger Gebäude entlang der *Jülicher Straße* auf max. 20 m beschränkt. Damit nicht durch erforderliche Garagen-/Stellplatzzufahrten die Parkmöglichkeiten an der *Jülicher Straße* weiter eingeschränkt werden, wurde eine Fläche für Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich ausgewiesen und festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur hier und innerhalb der überbaubaren Fläche in den seitlichen Abstandsflächen zukünftiger Gebäude zulässig sind.

Auf die ursprünglich im Bereich hinter der vorhandenen Bebauung vorgesehenen überbaubaren Flächen, die zum Teil in das festgesetzte Bodendenkmal hereingereicht hätten und die als Ersatz für die an der *Jülicher Straße* nach dem bisherigen Plan entfallenden Baumöglichkeiten gedacht waren, wird verzichtet.

Auf dem Dorfplatz an der *Jülicher Straße*, der bisher als öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen „Parkanlage“ und „sonstige Grünfläche“ ausgewiesen ist, wird die Nutzung

durch das Planzeichen „Festplatz“ dahin gehend erweitert, dass hier zukünftig bei Dorf-festen auch ein Festzelt aufgestellt werden kann.

In die Begründung wurden zusätzliche Hinweise des Erftverbandes zum Hochwasser-schutz aufgenommen.

Der Ausschuss hat beschlossen, dass sich die erneute öffentliche Auslegung aus-schließlich auf die geänderten Planinhalte bezieht. Die Ergänzungen / Änderungen, die nach der ersten Offenlegung durchgeführt worden sind, wurden in der Begründung durch eine graue Schattierung bzw. Streichung kenntlich gemacht.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Ortslage Oberembt in der Abgrenzung, die durch die Bauflächenausweisung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vorge-gaben ist.

Berücksichtigt in der Planung wurden die in der Ortslage bereits vorhandenen rechts-kräftigen Bebauungspläne Nr. 62 „Oberembt, Auf dem Weihberg“, Nr. 87 „Oberembt, Postweg“, Nr.1 „Oberembt, Am Hirschend“ und die Satzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberembt einschließlich der ein-bezogenen einzelnen Außenbereichsgrundstücke gem. § 4 Abs. 2a BauGB-Maß-nahmengesetz i. V. mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die Geltungsbereiche der o.a. Bebauungspläne sind im B- Plan Nr. 103 gekennzeich-net. Der Planbereich A entspricht in der Abgrenzung dem Bebauungsplan Nr. 62, der Planbereich B dem Bebauungsplan Nr. 87 und der Planbereich C dem Bebauungsplan Nr. 1. **Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 103 werden diese Pläne außer Kraft gesetzt.**

In den einzelnen Planbereichen sind zum Teil unterschiedliche Festsetzungsdichten enthalten, die aus den ursprünglichen Plänen resultieren und die im wesentlichen in den neuen Bebauungsplan übernommen wurden. Soweit es planerisch sinnvoll erschien, wurden aber auch Festsetzungen an die in der Zwischenzeit vorhandenen örtlichen Gegebenheiten angepasst (z. B. Baugrenzen bzw. Abgrenzungen von Flächen für Ga-ragen an vorhandene Bebauung). Die Grundzüge der Planung der bisherigen Bebau-ungspläne wurden jedoch nicht geändert.

3. Landesplanerische Vorgaben – Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist die Ortslage Oberembt als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich überplant. Der Finkelbach ist als Oberflächengewässer und die Finkelbachaue als Be-reich für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Ge-meinde Elsdorf entwickelt. Der historisch gewachsene Ortskern ist in diesem Plan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die später entstandenen Baugebiete im Norden,

Süden und Südwesten der Ortslage sind als Wohnbauflächen dargestellt. Südlich an den Finkelbach grenzen umfangreiche Grünflächen an.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll insbesondere den Belangen der Denkmalpflege in der Ortslage Oberembt Rechnung getragen werden.

Das zuständige Fachamt für Denkmalpflege hat 1999 in einem Gutachten die Denkmalswürdigkeit des Ortsteiles Oberembt aufgezeigt und den Erlass einer Denkmalbereichssatzung für die Ortslage gefordert.

Anstelle der Denkmalbereichssatzung hat der Ausschuss für Bau und Planung auf Empfehlung des Ausschusses für Kultur und Denkmalpflege in seiner Sitzung am 16.04.02 jedoch den Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, da die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einer dazugehörigen Gestaltungssatzung nach Auffassung der Gemeinde und auch der Oberen Denkmalbehörde eine „gleichberechtigte Lösung“ zur Sicherung der Denkmale und des denkmalwürdigen Ortskernes darstellt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes hat gegenüber dem Erlass einer Denkmalbereichssatzung aus gemeindlicher Sicht den Vorteil, dass die Planungshoheit der Gemeinde gewahrt bleibt, eine sachgerechte Abwägung mit den übrigen Belangen, die bei der Aufstellung eines B-Planes zu berücksichtigen sind, erfolgt und die im Bebauungsplanverfahren vorgeschriebene mehrstufige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen ist.

Die erhaltenswerten Elemente der Kulturlandschaft außerhalb der Ortslage werden durch die naturschutzrechtlichen Festsetzungen der Landschaftspläne 2 und 3 des Rhein-Erft-Kreises ausreichend geschützt und brauchen von daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen zu werden.

Über den Schutz des denkmalwürdigen Ortsbildes hinaus sollen mit dem Bebauungsplan, abweichend von den Festsetzungen des Landschaftsplanes 2 des Rhein-Erft-Kreises, im nordwestlichen Planbereich und am nordöstlichen Ortsrand an der *Neusser Straße* vier kleinere, im Landschaftsschutzgebiet gelegene Bereiche in Abstimmung mit dem Träger der Landschaftsplanung als Baugebiet überplant und damit den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes tritt hier der Landschaftsschutz zurück.

Der Bebauungsplan soll auf den wenigen bisher unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen, deren Bebauung nicht über Festsetzungen eines Bebauungsplanes geregelt wurde, eine städtebaulich geordnete bauliche Nutzung sicherstellen.

5. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte

Der Bebauungsplan weist im historisch gewachsenen Ortskern – insbesondere an der *Jülicher Straße*, der *Bachstraße*, der *Neusser Straße* und der *Buschgasse* (westliche Straßenseite) und der *Straße Auf dem Lütterchen* – Dorfgebiet (MD) eine max. zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise aus. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung mit 0,6 festgelegt. Auf die

Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Vorgabe der GRZ und der Geschossigkeit ausreichend bestimmt ist. Straßenseitig werden Baulinien festgesetzt, um eine möglichst einheitliche, geschlossene Bauflucht zu erhalten. Die Gebäudestellung wird im Dorfgebiet über eine gestalterische Festsetzung gem. § 86 BauO NRW, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist, so festgeschrieben, dass die Gebäude traufständig zu den Straßen hin erhalten bzw. angeordnet werden. In die überbaubaren Flächen wurden auch die Nebenanlagen insbesondere der landwirtschaftlichen Hofflächen einbezogen, so dass auch diese noch zu Wohnzwecken genutzt werden können und so im Sinne des Denkmalschutzes dauerhaft im Bestand gesichert werden.

Die Dachneigung wird mit 28° - 45° festgelegt. Innerhalb der Dachflächen, die unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind Dacheinschnitte, Dachgauben oder Dachaufbauten nicht zulässig. Darüber hinaus werden die zulässigen Materialien und Farben für die Dacheindeckungen vorgegeben, um die das Ortsbild prägenden Dachflächen in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten.

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll auch Einfluss auf die Fassadengestaltung genommen und insbesondere das für das Ortsbild typische Ziegelmauerwerk erhalten werden.

In den Randbereichen der alten Ortslage und in den Bereichen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen – u.a. nördliche *Bachstraße*, verlängerte *Neusser Straße*, *Im Broich*, *Auf dem Weihberg*, *Am Pielenpfädchen*, *Im Hirschend* und *Postweg* – wird in Anpassung an die vorhandene Bebauung überwiegend allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Auch hier wird bis auf Ausnahmen im Bereich *Auf dem Weihberg*, *Am Pielenpfädchen* und *Im Hirschend*, für die in Teilbereichen auch eine eingeschossige Bebauung festgesetzt ist, eine max. zweigeschossige Bebauung festgeschrieben. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 beschränkt und auf die Festlegung der Geschossflächenzahl wird hier, wie im MD – Gebiet, verzichtet. Auch im WA - Gebiet ist offene Bauweise vorgesehen, die jedoch in den Planbereichen A und B auf Grund der Festsetzungen der dort bisher verbindlichen Bebauungspläne differenziert wird, so dass in Teilbereichen nur Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser oder nur Doppelhäuser zulässig sind. An der *Bachstraße* wird in Anpassung an die vorhandene Bebauung auch geschlossene Bauweise festgesetzt.

In Verlängerung der Buschgasse und südlich angrenzend an die geplante Stichstraße unterhalb der vorhandenen Bebauung an der Tollhausener Straße, entsteht auf der Grundlage einer Abrundungssatzung gem. § 4 Abs. 2 a BauGB – Maßnahmengesetz i. V. mit § 34 Abs. 1 Nr. 3 BauGB aus dem Jahre 1997 eine reine Wohnbebauung mit 20 (Einfamilien-) Wohnhäusern. Nach der Satzung sind hier ausschließlich Wohngebäude zulässig. Im Bebauungsplan wird diese Wohnbebauung als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Überschreitungen der im WR – Gebiet zulässigen Immissionsrichtwerte durch den benachbarten ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb sind wegen dessen Betriebsaufgabe nicht zu erwarten.

Die planungsrechtlichen und die gestalterischen Festsetzungen werden z. Teil durch besondere Vorschriften ergänzt, die aus den bisherigen Bebauungsplänen resultieren und die auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt sind. Mit ihnen soll gewährleistet werden, dass auf den noch unbebauten Grundstücken in den Baugebieten Gebäude entstehen, die im Sinne einer städtebaulich geordneten Bebauung dem bereits vorhandenen Baubestand angepasst sind.

Grundsätzlich gilt für das gesamte Plangebiet, dass Abweichungen von den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen bei bestehenden Gebäuden zulässig sind.

Der an der Bachstraße gelegene Sportplatz sowie die vorgelagerten Freiflächen und der Parkplatz sind im Landschaftsplanes 2 des Rhein-Erft-Kreises als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Auf eine Einbeziehung in den Bebauungsplan wurde daher verzichtet.

6. Flächenbilanz

<u>Gesamtgröße des Plangebietes</u>	ca.	38,1 ha
Dorfgebiet (MD)	ca.	17,1 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	10,7 ha
Reines Wohngebiet (WR)	ca.	1,0 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	ca.	0,5 ha
Grünflächen	ca.	3,2 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	4,9 ha
Wasserfläche	ca.	0,4 ha
Fläche für die Landwirtschaft	ca.	0,3 ha

7. Belange von Natur und Landschaft - Bodenschutz

Der Bebauungsplan liegt überwiegend im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ des Rhein-Erft-Kreises und ist hier der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugeordnet. Insbesondere im Norden grenzt unmittelbar Landschaftsschutzgebiet an die bebaute Ortslage an. Im nordwestlichen Planbereich und am nordöstlichen Ortsrand an der *Neusser Straße* kommt es auf Grund der örtlichen Gegebenheiten zu kleinflächigen Überlagerungen von Baugebietausweisungen mit dem Landschaftsschutzgebiet. Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat der Träger der Landschaftsplanung in diesen Bereichen die Rücknahme des Landschaftsschutzes zugesagt, so dass der Landschaftsschutz der Baugebietsdarstellung nicht entgegensteht.

Der südwestliche Planbereich des B-Planes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 3 „Bürgewälder“ des Rhein-Erft-Kreises. Auch dieser Planbereich ist bis auf die Baugebiete am *Postweg* und in Verlängerung der *Buschgasse* bzw. südlich der vorhandenen Bebauung an der *Tollhausener Straße* ebenfalls überwiegend der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugeordnet.

Im Bereich westlich der Straße *Postweg* ist jedoch zum Erhalt der hier vorhandenen Winterlinden ein geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als private Grünfläche mit Aussagen zum Erhalt der Bäume überplant.

Mit dem Bebauungsplan werden keine neuen Baugebiete oder Verkehrsflächen ausgewiesen, so dass auf der Grundlage des Bebauungsplanes kein Eingriff in den Natur und Landschaftshaushalt präjudiziert wird, der eines naturschutzrechtlichen Ausgleiches bedarf. Dies gilt auch für die nach der ersten Offenlegung durchgeführten Änderungen.

Auf die Aufstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung konnte daher in diesem Planverfahren verzichtet werden. Für die wenigen im Plangebiet noch ungenutzten vorhandenen Baugrundstücke bestehen bereits Baurechte auf Grund der bisherigen Bebauungspläne oder der vorhanden Satzung gem. § 34 BauGB einschließlich der durch die Bezirksregierung genehmigten Abrundungsbereiche. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wurde in diesen Verfahren ermittelt und ist in Form von Flächenausweisungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, durch eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und entsprechende textliche Festsetzungen berücksichtigt.

Zum Schutz der Finkelbachaue sind im Bebauungsplan umfangreiche zusammenhängende private und öffentliche Grünflächen südlich des Bachlaufes ausgewiesen. Auf den nördlich angrenzenden, bereits bebauten Grundstücken werden überbaubare Flächen nur unmittelbar entlang der Straße *Im Broich* festgesetzt, um ein Heranrücken weiterer Bebauung an das Gewässer auch im Sinne des Hochwasserschutzes zu verhindern.

Der Schutz des innerhalb der Ortslage vorhandenen Baumbestandes ist über die Baumschutzsatzung der Gemeinde Elsdorf sichergestellt.

Von der Planung ist kein festgesetztes oder geplantes FFH – Gebiet betroffen.

Im Plangebiet befinden sich ausweislich der Karte der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes NRW Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft. Da das Plangebiet sich auf die bebaute Ortslage beschränkt und über bereits bestehende Baurechte hinaus keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen werden, ist der Schutz dieser Böden weitgehend gesichert.

8. Denkmalschutz

Die mittelalterliche Wiederbesiedlung in den ländlichen rheinischen Gebieten beginnt in der fränkisch-karolingischen Zeit seit dem 9. Jh. u.Z.. Dazu gehören frühe Kirchenanlagen (mit den dazugehörigen Bestattungen), Burganlagen sowie bäuerliche Hofstellen. Aus diesen frühen Anlagen entstanden im Laufe des Mittelalters und der Neuzeit die heute noch erhaltenen Dorfstrukturen. Hinweise auf erhaltene Relikte des Mittelalters in Oberembt geben nicht nur die Bodendenkmäler (Kirche, Burg und befestigte Hofstellen), sondern auch Funde / Befunde von Töpferöfen im Osten des Ortes.

Es ist daher davon auszugehen, dass bei Erdeingriffen innerhalb der Ortslage und an deren Randalagen Reste der mittelalterlichen/neuzeitlichen Besiedlung und Nutzung des Ortes aufgedeckt werden.

Sollten bei Bodeneingriffen archäologische Bodenfunde oder Befunde auftreten sind gem. DSchG NRW die Untere Denkmalbehörde oder das Rhein. Amt für Bodenpflege zu benachrichtigen.

Die innere Struktur der Ortslage Oberembt setzt sich heute nach einem Gutachten des Rhein. Amtes für Denkmalpflege überwiegend aus unverputzten Backsteinhöfen des 19. Jahrhunderts mit ein-, meist zweigeschossigen Wohnhäusern in geschlossenen Reihen entlang der Straßenflucht zusammen und rückwärtigen Hofflächen, durch Scheunen und Ställe begrenzt, die in die Wiesen und Felder überleiten.

Die der Straße zugewandten Wohnhäuser sind schlicht gestaltet. Glatte, mehrachsige Fassaden mit hochrechteckigen Fenstern in traufständigen Baukörpern mit Satteldach ohne Dachaufbauten und mit geschlossenen Dachflächen bestimmen das Bild. Tor-durchfahrten führen zu den Hofinnenflächen und den Wirtschaftsgebäuden.

Innerhalb der gleichförmigen Straßenfronten und der geschlossenen Straßenräume wird in Volumen und Höhe durch den Kirchenbaukörper eine städtebauliche Dominante geschaffen, die nicht nur ins Ortsinnere wirkt, sondern auch das von Ferne betrachtete Landschaftsbild gliedert.

Die rückwärtigen Gärten, Obstwiesen, Weiden und Felder bilden in der Abfolge eine nutzungsbedingte und optisch harmonische Einbindung in die Umgebung.

Ziel des Denkmalschutzes ist es, den Ort Oberembt sowohl als ein nach innen wirkendes Gesamtgefüge im Miteinander der Bauten zu bewahren als auch nach außen als geschlossene Einheit mit harmonischer Einbindung in die Umgebung zu erhalten.

Dabei fällt dem Bebauungsplan die Aufgabe zu, das Ortsbild zu erhalten und den Bezug der Neubaugebiete zum Ortskern herzustellen. Der Schutz der an den Ort angrenzenden Kulturlandschaft wird über die bestehenden Landschaftspläne gewährleistet.

Die im Ort vorhandenen, in der Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmale sind nachfolgend aufgeführt und im Bebauungsplan als Denkmalbereiche gekennzeichnet.

Bodendenkmäler

Befestigter Hof „Haushof“ Jülicher Straße / Neußer Straße

Burgwüstung am Finkelbach (Bereich Kindergarten)

Kirche St. Pantaleon, „Engelshof“, „Froitzheimershof“ (Jülicher Straße)

Befestigter Hof „Brachelshof“

Baudenkmäler

Haushof Jülicher Straße / Neußer Straße

Vierkanthof Buschgasse 16

Die Löw, Wohnhaus Jülicher Straße 8

Wohnhaus , Auf dem Lütterchen 1

Vierkanthof, Bachstr.14

Bei baulichen Maßnahmen auf den gekennzeichneten Grundstücken sowie an den denkmalgeschützten Gebäuden sind neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu beachten.

In besonderem Maße prägend für das Ortsbild ist der Haushof an der Jülicher Straße / Neußer Straße. Um die Sichtbeziehungen aus dem Ortskern auf das Baudenkmal – soweit heute noch möglich – zu erhalten, ist entlang der Jülicher Straße über die hier bereits errichteten zwei Mehrfamilienhäuser hinaus mit Ausnahme von Garagen keine weitere Bebauung vorgesehen. Der Bebauungsplan eröffnet jedoch weitere Baumöglichkeiten im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter den vorhandenen Mehrfamilienhäusern. Im Rahmen der Abwägung hat sich der Rat der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Baudenkmalpflege für diese Anordnung der überbaubaren Flächen entschieden, obwohl die zukünftige Bebauung sich teilweise mit dem äußeren Rand der festgesetzten Abgrenzung des Bodendenkmals überlagert. Nur eine Einzelhausbebauung mit max. Gebäudebreiten von 20 m festgesetzt.

9. Immissionsschutz

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes, der im wesentlichen nur vorhandene Nutzungen festschreibt, sind keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf den Immissionsschutz zu erwarten.

Um auch zukünftig Beeinträchtigungen durch die nach der Baunutzungsverordnung im Dorfgebiet grundsätzlich zulässigen Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse in Form von Lärm und Staub auszuschließen, wurden diese Betriebe im Plangebiet für nicht zulässig erklärt.

10. Hochwasserschutz

Im Bereich des Finkelbaches ist westlich der *Bachstraße* der Hochwasserschutz im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen (100-jähriges Ereignis). Die hier nördlich an das Gewässer angrenzenden Grundstücke sind im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und bis auf eine unbebaute Parzelle zur Straße *Im Broich* hin in der Regel mit ausreichendem Abstand zum Finkelbach bebaut. Eine Ausnahme bilden das Wohnhaus *Im Broich* Nr.6 sowie das im Bereich der *Neußer Straße* unmittelbar am Finkelbach gelegene Mehrfamilienhaus, die als Bestand überplant werden mußten.

Bei der Bebauung des noch unbebauten Grundstückes ist es erforderlich, dass der Erftverband frühzeitig eingebunden wird, um eine Mindestsockelhöhe angeben zu können.

Ein weiteres Heranrücken der Bebauung an das Gewässer lässt der Bebauungsplan aufgrund der Lage der festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zu.

Südlich angrenzend an den Finkelbach sind mit Ausnahme des Kindergartens und der vorhandenen Bebauung an der *Bachstraße* und der *Neußer Straße* ausschließlich Grünflächen festgesetzt.

11. Altlasten

Die Grundstücke *Jülicher Straße 38* und *Bachstraße 25* sind bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreis als Altlastenverdachtsfläche vermerkt. Es handelt sich um ehemalige Landmaschinenreparaturbetriebe, bei denen eine Verunreinigung des Bodens oder der Gebäude nicht ausgeschlossen werden kann. Auf diesen Grundstücken sind Eingriffe jeglicher Art in die z.Zt. bestehende Gebäude- oder Bodenstruktur nur unter Hinzuziehung eines Bodengutachters und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zulässig. Die Grundstücke wurden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

12. Abwasserbeseitigung

Die gesamte Ortslage Oberembt ist über die vorhandene Mischwasserkanalisation, die ausreichend aufnahmefähig ist, an die Kläranlage Niederembt angeschlossen. Der Kläranlage wird das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser zugeführt. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur noch wenige Grundstücke unbebaut sind, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die im Sinne des § 51a Landeswassergesetz die Versickerung oder Verrieselung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken zwingend vorschreiben. Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen sowie im Hinblick auf eine Gleichstellung aller Baugrundstücke bei der Berechnung der Abwassergebühren innerhalb der Ortslage ist daher grundsätzlich auch die Einleitung des Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation zulässig.

U.a. besteht die Möglichkeit das Niederschlagswasser mit Zisternen für Toilettenspülung oder Gartenbewässerung zu nutzen.

13. Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie und weiterer EG - Richtlinien zum Umweltschutz wurden auch das Baugesetzbuch und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geändert.

Danach sind gem. Anlage 1 zum UVPG u.a. Städtebauprojekte im bisherigen Außenbereich mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² oder mehr UVP-pflichtig bzw. zwischen 20.000 m² und weniger als 100.000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Da das gesamte Plangebiet dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil bzw. auch bisher schon rechtskräftigen Bebauungsplänen zuzuordnen ist, wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nicht erforderlich.

14. Besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich, bei dessen Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen

insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind, Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Daher sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

15. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Da das gesamte Plangebiet nahezu bebaut ist, werden bodenordnende Maßnahmen auf der Grundlage des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Bis auf eine Stichstraße, die von der verlängerten *Buschgasse* das *WA – Gebiet* südlich der *Tollhausener Straße* erschließt und die noch endgültig fertig gestellt werden muß und den Endausbau der Straße *Auf dem Weihberg*“, sind alle Erschließungsanlagen bereits vorhanden.

Die Erschließungskosten für die Straße *Auf dem Weihberg* werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches umgelegt.

Die o.g. Stichstraße einschließlich der Ver- und Entsorgungsanlagen wird auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages von einem Investor erstellt, so dass keine Erschließungskosten, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches auf die Anlieger umzulegen wären, anfallen. Ebenso entfällt der Anteil der Gemeinde an den Erschließungskosten.

Die in den bisherigen Bebauungsplänen und den Abrundungssatzungen vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind auf den zukünftigen Baugrundstücken bzw. auf einer privaten Grünfläche durchzuführen. Auch für diese Maßnahmen entstehen keine Kosten, die umzulegen sind.

Aufgestellt im April 2005
geändert im November 2005

Gemeinde Elsdorf
Der Bürgermeister
FB IV – Bauen, Planung und Umwelt