

GEMEINDE ELSDORF

B E G R Ü N D U N G



Bebauungsplan Nr. 2

"Elsdorf, Zum Kapellchen/Mozartstraße"

8. Änderung

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsziele
2. Planungsvergaben
3. Lage und Abgrenzung
4. Städtebauliche Ordnung
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen
 - 4.5 Bauweisen
5. Erschließung
6. Bauordnung
7. Bodenordnung

1. P l a n u n g s z i e l e

Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung vom 05. 11. 1991 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Elsdorf, Zum Kapellchen/Mozartstraße" beschlossen.

Die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesene Plangebietsfläche von ca. 0,26 ha ist derzeit noch unbebaut.

Die Gemeinde Elsdorf beabsichtigt, in diesem Bereich einen zweigruppigen Kindergarten mit der Erweiterungsmöglichkeit einer dritten Gruppe zu errichten. Die Parzellen Nr. 571 und 572 sind bereits im Besitz der Gemeinde Elsdorf.

Um eine einem Kindergarten angemessene Architekturplanung mit den dazu erforderlichen Freiraumflächen verwirklichen zu können, wird eine zusätzliche Fläche in einer Tiefe von 8 m der Parzelle 570 benötigt. Auf der dann verbleibenden Restfläche des Grundstückes Nr. 570 soll im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Dabei soll sich die Festsetzung der Bauweise an dem zur Zeit nachgefragten Bedarf an Einzelhaus- und Doppelhausbebauung orientieren, zumal die Festsetzung der Bauweise "Hausgruppen" im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan die Veräußerung dieser Grundstücke bisher erschwert hat.

2. P l a n u n g s v o r g a b e n

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf ist die Plangebietsfläche entsprechend den damaligen, bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes voraussehbaren, Bedürfnissen der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ausweisung im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der

Zweckbestimmung Kindergarten ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, d.h., die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der Art der baulichen Nutzung werden von der Planung nicht berührt.

3. L a g e u n d A b g r e n z u n g

Das Plangebiet liegt in der Flur 3 am westlichen Ortsrand der Gemeinde Elsdorf zwischen der "Schubertstraße" und der Straße "Steinweg".

Der Geltungsbereich umfaßt im einzelnen folgende Grundstücke:

Parzelle der Schubertstraße Nr. 594 (teilweise) und die Grundstücksparzellen Nr. 570, 571 und 572.

4. S t ä d t e b a u l i c h e O r d n u n g

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird dem heutigen Gebietscharakter entsprechend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Aufgrund des heutigen Bedarfs an einem zweigruppigen Kindergarten in der Gemeinde Elsdorf wird unter Berücksichtigung einer Erweiterungsmöglichkeit durch eine dritte Gruppe im Bebauungsplan eine ausreichend dimensionierte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse für die Wohnbebauung orientiert sich am Bestand der vorhandenen Bebauung, die auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 entstanden sind.

Für den Kindergarten ist die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt, da bei einem zwei- bis dreigruppigen Kindergarten in aller Regel nur mit einem eingeschossigen Bau zu rechnen ist.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) sind nach § 17 BauNVO durch Höchstmaße bestimmt.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind ausreichend dimensioniert, so daß für die einzelnen Objektplanungen hinsichtlich Form und Lage der Gebäudegrundrisse genügend Spielraum gegeben ist.

4.5 Bauweisen

Die offene Bauweise ist entsprechend der vorhandenen Bebauungsstrukturen festgesetzt. Für die Wohnbebauung ist das Einzel- oder Doppelhaus festgesetzt. Dies ist dadurch begründet, daß zum einen eine starke Nachfrage nach diesen Bauformen besteht, zum anderen läßt der Grundstückszuschnitt eine andere Bauform nicht zu.

5. Erschließung

Die Öffentliche Erschließungsstraße ist vorhanden und wird im Bebauungsplan als solche festgesetzt.

6. Bauordnung

Die für die Wohnbebauung festgesetzte Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 28° ist in Anlehnung an die im Ort vorherrschenden Dachformen festgesetzt. Die festgesetzte Firstrichtung orientiert sich an der vorhandenen gegenüberliegenden Bebauung.

Die architektonische Gestaltung des Kindergartenbaues sollte durch die Festsetzung einer bestimmten Dachform nicht beeinträchtigt werden, aber gleichzeitig soll sich der Baukörper harmonisch in das Ortsbild einfügen. Daher wird für den Bau des Kindergartens das Sattel-, Walm- oder Pultdach festgesetzt.

7. Bodenordnung

Die Gemeinde Elsdorf befindet sich im Besitz der Parzellen 571 und 572. Eine künftige Erweiterung des Kindergartens auf drei Gruppen ist durch freihändigen Erwerb oder durch eine Grenzregelung möglich.

Die Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Elsdorf, Zum Kapellchen/
Mozartstraße" wurde beim Aufstellungsbeschluß am 5.11.91 durch den Rat der
Gemeinde Elsdorf akzeptiert.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 08.02.93 bis 08.03.93 gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die beim Aufstellungsbeschluß akzeptierte Begründung wurde in die öffentliche
Auslegung einbezogen. Eine Änderung war auf Grund der eingegangenen Anregungen
und Bedenken nicht erforderlich.

Die Begründung wurde demnach unverändert dem Satzungsbeschluß zugrundegelegt.

5013 Elsdorf, den 28. Juni 1993

Ulrich

Bürgermeister

H. V. M.

Ratsmitglied

[Signature]

Gemeindedirektor

Gesehen:

Köln, den 16.12.93
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

[Signature]