

Gemeinde Elsdorf

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 10b
„Heppendorf – Süd“

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südwesten der Ortslage Heppendorf im Bereich der Straßen „Am Weiher“, „Am Marienfeld“, „Zum Bahnert“.

Das Plangebiet ist ca. 6 ha groß und entspricht in der Abgrenzung dem seit dem 03.07.1975 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Heppendorf – Süd“, der hier allgemeines Wohngebiet (WA), Kleinsiedlungsgebiet (WS) und die erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen festsetzt.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 10b wird der Bebauungsplan Nr. 10 außer Kraft gesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10b entsprechen der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und bebaut.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 „Heppendorf – Süd“ wurde durch Ratsbeschluss der ehemaligen Gemeinde Heppendorf vom 31.08.1973 aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 10b erfolgt eine Neuaufstellung des Planes unter Beibehaltung der ursprünglich ausgewiesenen Verkehrsflächen und der überbaubaren Flächen.

Mit der Planaufstellung sollen u.a. die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung in der derzeit aktuellen Fassung umgestellt werden. Dadurch wird eine bessere Nutzung der bestehenden Wohngebäude möglich. So waren nach der bei Aufstellung des B-Planes Nr. 10 gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl auch Wohnräume in Nichtvollgeschossen (Keller- oder Dachgeschoss) zu berücksichtigen.

Nach der Baunutzungsverordnung in der zur Zeit gültigen Fassung werden Aufenthaltsräume außerhalb von Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl grundsätzlich nicht mehr angerechnet, es sei denn, die Gemeinde setzt ausdrücklich fest, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen ganz oder teilweise mitzurechnen sind. Durch die Nichtanrechnung von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen kann auch innerhalb bestehender Wohngebäude zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Durch Änderung der festgesetzten Bauweise im Bereich der Straße „Am Marienfeld“ soll der Bebauungsplan den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Der ursprünglich als Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzte Bereich entlang der Straße „Zum Bahnert“ ist heute der tatsächlichen Nutzung entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen und soll daher entsprechend als WA – Gebiet ausgewiesen werden. Mit der Änderung des Gebietscharakters verbunden ist nach der Baunutzungsverordnung auch eine Änderung der zulässigen Grundflächenzahl von bisher 0,2 auf 0,4.

Mit einer aktuellen Kartengrundlage und unter Beachtung der derzeit verbindlichen Planzeichenverordnung soll der Bebauungsplan gegenüber dem Ursprungsplan insgesamt „lesbarer“ gemacht werden. Dazu trägt auch die nachrichtliche Übernahme der rechtswirksamen Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 bei.

3. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte

Im Bebauungsplan ausgewiesen wird entsprechend der vorhandenen Bebauung allgemeines Wohngebiet für eine eingeschossige bzw. max. zweigeschossige Bebauung.

Im Bebauungsplan Nr. 10b sind die im Ursprungsplan festgesetzten und auch bereits ausgebauten Verkehrsflächen nicht geändert worden.

Die überbaubaren Flächen wurden bis auf geringfügige Anpassungen an vorhandene Gebäude aus dem rechtskräftigen Plan übernommen, um bisher bestehende Baumöglichkeiten nicht nachträglich einzuschränken.

Die vorhandenen Garagen im Zufahrtbereich in das Plangebiet werden ihrer Nutzung entsprechend mit dem Planzeichen „Flächen für Garagen“ überplant. Grundsätzlich sind Garagen ohne besondere Ausweisung auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Im Bereich der Bebauung westlich der Straße „Am Marienfeld“ wird anstelle von bisher offener Bauweise bzw. der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern unter Berücksichtigung der Tatsache, dass hier die vorhandene Bebauung unter Einbeziehung

der bestehenden Garagen ohnehin den Eindruck einer geschlossenen Bebauung erweckt, geschlossene Bauweise nunmehr zwingend festgesetzt.

Die im Ursprungsplan vorgesehene und auch bereits realisierte Gartenhausbauweise und die Kettenbauweise werden im Bebauungsplan Nr. 10b als abweichende Bauweise mit entsprechenden textlichen Erläuterungen festgesetzt.

Auf die Ausweisung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 vorgesehenen Versorgungsfläche zur Errichtung einer Umformerstation wurde verzichtet, da diese zur Versorgung des Plangebietes bisher nicht erforderlich war und das Gebiet nun vollständig bebaut ist, so dass auch künftig kein Bedarf zu erkennen ist.

4. Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 besteht eine eigenständige Gestaltungssatzung, die festsetzt, dass alle Gebäude mit Flachdächern von 0° - 3° oder mit Satteldächern von 25° - 35° zu versehen sind. Diese Satzung berücksichtigt, dass in Teilbereichen des Bebauungsplanes ursprünglich Flachdächer zwingend vorgeschrieben waren, die heute bereits zum Teil in Satteldächer umgebaut worden sind. Mit der Gestaltungssatzung vom 18.01.2000 soll dem Wunsch der Hauseigentümer entsprochen werden, die insbesondere wegen des hohen Unterhaltungsaufwandes ein Satteldach errichten möchten. Aus städtebaulicher Sicht ist anzustreben, dass möglichst alle Gebäude im Laufe der Zeit Satteldächer erhalten, da das unmittelbare Nebeneinander von Satteldächern und Flachdächern zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führt.

5. Belange von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vollständig bebaut und die Verkehrsflächen sind ausgebaut, so dass kein zusätzlicher Eingriff auf der Grundlage des überarbeiteten Bebauungsplanes in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt. Die Aufstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist daher nicht erforderlich.

6. Abwasserbeseitigung

Das vollständig bebaute Plangebiet ist über die vorhandene gemeindliche Mischwasserkanalisation an die Kläranlage Kenten angeschlossen. Über die bestehende Mischwasserkanalisation wird das Schmutzwasser und das anfallende Oberflächenwasser abgeleitet. Eine nachträgliche Trennung von Schmutzwasser und unverschmutztem Oberflächenwasser im Sinne des § 51a Landeswassergesetzes wäre technisch aufwendig und wirtschaftlich nicht zu vertreten, so dass auf eine Festsetzung im Bebauungsplan, die das Versickern, Verrieseln oder ortsnahe Einleiten in ein Gewässer vorschreibt, verzichtet wird.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Da alle Erschließungsanlagen ausgebaut sind, fallen keine zusätzlichen Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch an.

Aufgestellt im Mai 2001

Gemeinde Elsdorf

Der Bürgermeister

-Bauamt-