

GEMEINDE ELSDORF

Bebauungsplan Nr. 18

"Giesendorf-Süd"

3. Änderung

BEGRÜNDUNG

Februar 1994

Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft

Dr.-Ing. H. Thünker - Dr.-Ing. B. Heckenbücker

Neuer Markt 38, 53340 Meckenheim, Tel.: 02225/2013

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. A. Schilling, Dipl.-Ing. K. Berger

INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	1
2. Aufgabenstellung und Ziele der Planung	1
3. Städtebauliche Planung	1
3.1. Art der baulichen Nutzung	1
3.2. Maß der baulichen Nutzung	2
3.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	2
3.4. Bauweisen	2
3.5. Garagen und Stellplätze	3
3.6. Höhenlage der baulichen Anlagen	3
4. Erschließung	3
5. Ver- und Entsorgung	3
6. Öffentliche Grünflächen	3
7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflanzgebote	4
8. Eingriff und Ausgleich	4
9. Flächenbilanz und Kosten	5
9.1. Flächenbilanz	5
9.2. Erschließungskosten	5

1. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im südlichen Bereich des Elsdorfer Ortsteils Giesendorf. Es wird begrenzt im Norden und Osten durch die Südstraße, im Süden durch freies Feld und im Westen durch Bebauung.

In der Übersichtskarte M 1:5.000 ist der räumliche Geltungsbereich dargestellt.

Der Änderungsbereich umfaßt das Flurstück 951.

Das Plangebiet stellt sich heute als ebenflächiges, von drei Seiten umbautes Ackerland dar, das bis vor kurzem intensiv genutzt wurde. Gehölze, Ackerrandstreifen, Gräben oder ähnliches fehlen vollständig.

2. Aufgabenstellung und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat am 22.02.1989 in seiner Sitzung die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Giesendorf-Süd" gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan 18 "Giesendorf-Süd" stellt die planungsrechtliche Grundlage für ein Neubaugebiet im südlichen Bereich der Ortschaft Giesendorf dar. Das umliegende Gebiet ist bereits zu einem großen Teil bebaut und wird durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt, die die bevorzugte Wohnfläche der ansässigen Bevölkerung darstellt.

Um diesen Bedürfnissen zu entsprechen, sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches auf eine Bebauung mit freistehenden Einfamilien- bzw. Doppelhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern ausgerichtet werden. Ziel der Änderung soll es sein, eine baublockartige Bebauung des unbebauten Areals zu verhindern und eine aufgelockerte Bauweise festzuschreiben. Die zukünftige Bebauung soll sich an den vorhandenen Baustrukturen und Bauformen der Umgebung orientieren. Die geplanten Verkehrsflächen sollen an bereits erstellte Erschließungsanlagen angebunden werden.

3. Städtebauliche Planung

3.1. Art der baulichen Nutzung

Im bestehenden Bebauungsplan ist das Plangebiet im nördlichen Teil als Dorfgebiet (MD) und im südlichen Teil als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Da dieses Plangebiet nunmehr überwiegend dem Wohnen dienen soll, wird für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für die unter § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen besteht aus städtebaulicher Sicht erstens kein Erfordernis und zweitens würden diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen das vergleichsweise kleinflächige Baugebiet und seine durch Wohnbebauung geprägte Umgebung beeinträchtigen. Sie werden daher ausgeschlossen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 (1) BauNVO mit den Festsetzungen Grundflächenzahl (GRZ), Geschößflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt. Diese Festsetzungen sind in Anlehnung an die angrenzende Bebauung und an die Bauabsichten getroffen.

Dabei richtet sich das Maß der baulichen Nutzung an den Höchstgrenzen des § 17 (1) BauNVO.

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich an der angrenzenden Bebauung, um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Dabei sind die Fluchtlinien und Anbindungspunkte der vorhandenen Gebäude und Verkehrsflächen im Umfeld des Plangebietes ausschlaggebend.

3.4. Bauweisen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine Bebauung in offener Bauweise vor.

Dadurch wird eine aufgelockerte Bebauung möglich, die sich sowohl in Einzelhäusern, als auch in Doppelhäusern ausdrücken kann. Dies entspricht der bevorzugten Bauform im näheren Siedlungsbereich.

Bei einer Bebauung nach dem Parzellierungsvorschlag können 13 neue Grundstücke gebildet werden, von denen 12 zur Einzel- und Doppelhausbebauung und ein Grundstück zur Mehrfamilienhausbebauung dienen.

Die Grundstücke für die Einzel- und Doppelhausbebauung sind im Durchschnitt ca. 350 m² groß.

Die Anzahl der Wohneinheiten für das gesamte Plangebiet kann insgesamt 24 WE betragen.

3.5. Garagen und Stellplätze

Um einen gewissen Spielraum beim Garagenbau zu haben, können Garagen und Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gebaut werden. Die Garagen und Stellplätze müssen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

3.6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Um ein harmonisches Siedlungsbild zu erzielen, soll der sichtbare Sockel generell eine Höhe von 0,50 m über Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Diese Höhenlage ist der Nachbarbebauung angepaßt.

4. Erschließung

Entsprechend der vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung ist die Erschließung durch die im Bauungsplan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Die Einzelanfahrbarkeit aller Grundstücke gehört dabei zu den Qualitätsanforderungen an das Wohnen.

Die Erschließungsmaßnahmen des Plangebietes sehen vor, an die vorhandenen Verkehrsflächen anzuschließen. Das westliche Baugebiet wird über drei befahrbare Anliegerwege erschlossen. Diese Wohnwege werden entsprechend den verkehrstechnischen und städtebaulichen Nutzungsansprüchen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach dem Mischprinzip festgesetzt.

Der nördliche Teil und der östliche Teil des Plangebietes werden über die bereits vorhandene Südstraße erschlossen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über das vorhandene Versorgungsnetz (Südstraße) gewährleistet.

6. Öffentliche Grünflächen

Gemäß § 9 (2) BauONW müssen bei der Ermittlung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen auf dem Grundstück ausreichend Spielflächen für Kinder bereitgestellt werden. Als Alternative kann in der Nähe ein geeigneter öffentlicher Spielplatz geschaffen werden.

Der geplante Spielplatz liegt innerhalb des Plangebietes im unmittelbaren Wohnumfeld und ist sicher erreichbar.

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflanzgebote

Die getroffenen Festsetzungen zielen auf ein gesundes Wohnen ab. Dafür sind Eingriffe in den Wasserhaushalt (Versiegelung) zu minimieren.

Die festgesetzten Pflanzlisten führen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation auf, wobei die Standortbedingungen und Gestaltungsansprüche ebenfalls Berücksichtigung finden.

Die Differenzierung der Pflanzlisten begründet sich in dem unterschiedlichen Grad der Eignung von Gehölzarten für einen Kinderspielplatz.

Die Pflanzgebote auf zukünftigen Privatgrundstücken sind aus ortsgestalterischen Gründen von hoher Bedeutung. Auch die gesundheitsfördernde Wirkung von Bäumen (Sauerstoffprodukten, Staubfilterung, Klimaausgleich, psychologische Wirkung) bedingt die Festsetzung eines Mindestmaßes an Grünelementen. Dabei bleiben persönliche gestalterische Freiheiten der Grundstückseigentümer uneingeschränkt.

8. Eingriff und Ausgleich

Die Fläche des Plangebietes wurde bis vor kurzem als Ackerland intensiv genutzt und stellt sich damit als ökologisch geringwertig dar. Ökologisch wertvolle Landschaftselemente, wie Bäume, Hecken, Ackerrandstreifen, Gräben usw. fehlen. Darüberhinaus schließen von drei Seiten bebaute Bereiche ein, die mit Störungen, wie z.B. Lärm, beeinträchtigend auf die Fläche einwirken. Wegen des Fehlens von Biotopstrukturen und wegen der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs können Funktionen des Biotopverbunds nicht erfüllt werden.

Klimatische Funktionen sind nur in sehr eingeschränktem Maß auszuführen, da reines Ackerland erfahrungsgemäß wenig ausgleichende Wirkungen erzielen kann und darüberhinaus die geringe Flächengröße des Plangebietes nennenswerte Effekte vermissen läßt.

Das Fehlen von Landschaftselementen, d.h. von visuell bedeutenden Strukturen bedingt eine sehr geringe Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild und für die Erholung, was durch die geringe Fläche noch untermauert wird.

Nach dem Gutachten von Adam, Nohl, Valentin (Hrsg. MURL, 1985) ist der Fläche daher der Punktwert 2 zuzuordnen.

Nach der Bebauung und der Anlage der Grünfläche und der Gärten wird gemäß den Festsetzungen ein hoher Durchgrünungsgrad erreicht sein. Dabei werden Arten der potentiellen natürlichen Vegetation bestimmend und blütenreiche Stauden, Blumen und ggf. Gräser ergänzend wirksam sein. Damit wird die ökologische Bilanz der Wohnbaufläche günstiger, d.h. höherwertiger ausfallen, als die der Ackerfläche. Wegen der durch Überbauung reduzierten Fläche relativiert sich dieser positive Effekt jedoch wieder, so daß in der Gesamtbilanz ein Punktwert von 2 anzusetzen ist.

Im Ergebnis zeigt sich daher, daß der Eingriff durch quantitativen Verlust von Fläche durch qualitative Aufwertung innerhalb des Plangebietes ausgeglichen ist.

9. Flächenbilanz und Kosten

9.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes (Bruttobauland)	7.015 m ²	100,0 %
./. öff. Grünfläche (Spielplatz)	420 m ²	6,0 %
./. Verkehrsflächen	198 m ²	2,8 %
Nettobauland	6.397 m ²	91,2 %

9.2. Erschließungskosten (geschätzt) nach BauGB und KAG ohne Grunderwerb

1. Mischverkehrsflächen	198 m ² x	135,00 DM =	26.730,00 DM
2. Beleuchtung	38 m x	70,00 DM =	2.660,00 DM
3. Entwässerung			
Mischwasserkanal	38 m x	400,00 DM =	15.200,00 DM
4. Wasserversorgung			
Wasserleitung DN 100/15	38 m x	130,00 DM =	<u>4.940,00 DM</u>
			<u>49.530,00 DM</u>

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Giesendorf-Süd" wurde beim Aufstellungsbeschluß am 22. Februar 1989 durch den Rat der Gemeinde Elsdorf akzeptiert.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 8. Oktober 1993 bis 8. November 1993 gemäß § 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.

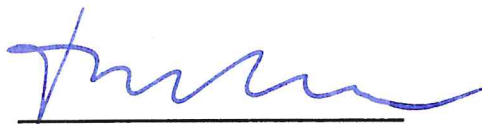
50189 Elsdorf, 1. Februar 1994



(Bürgermeister)



(Ratsmitglied)



(Gemeindedirektor)