

Gemeinde Elsdorf



Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 40 a, 1. Änd.
(gem. § 13 BauGB)**

„Esch, Fasanenweg“

Gliederung

- 1 **Rechtsgrundlagen**
- 2 **Allgemeines**
- 3 **Landesplanerische Vorgaben – Flächennutzungsplan**
- 4 **Ziel und Zweck des Bebauungsplans**
- 5 **Beschreibung der wesentlichen Planinhalte**
- 6 **Landschaftsschutz**
- 7 **Abwasserbeseitigung**
- 8 **Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 9 **Maßnahmen und Kosten**

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.06 (BGBl. I S. 3316) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

2. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 40 a „Esch, Fasanenweg“ ist Teil des Geltungsbereichs des seit dem 17.04.1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40, der Teilbereiche der Ortslagen Esch und Angelsdorf südlich der Gladbacher Straße erfasst.

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 a, der am 10.10.1994 rechtskräftig wurde, ist die dem Fasanenweg zugeordnete Stichstraße, mit der die zum Teil bereits vorhandene Bebauung Fasanenweg Haus - Nr. 34 bis 52 erschlossen wird.

Da mit der 1. Änderung des Plans die Grundzüge der Planung nicht geändert werden und auch der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, kann die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im **vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB** erfolgen.

3. Landesplanerische Vorgaben – Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der im rechtsverbindlichen Gebietsentwicklungsplan (heute Regionalplan) für den Regierungsbezirk Köln, TA Region Köln als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt ist.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf weist hier Wohnbaufläche aus.

Der Planbereich liegt nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (FNP) im Siedlungsschwerpunkt Elsdorf / Angelsdorf / Esch. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des FNP.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Südlich angrenzend an den Wendeplatz der Stichstraße „Fasanenweg“ befinden sich derzeit noch zwei unbebaute Parzellen (Nr. 693 und 695), für die nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Abstand von 5,0 m bzw. 6,0 m zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche eine 15,0 m tiefe überbaubare Fläche vorgesehen ist.

Der östlichen der beiden Parzellen (Nr. 693) vorgelagert ist eine in anderem Eigentum stehende Grundstücksfläche (Parz. Nr. 209), die hier eine sinnvolle Bebauung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes z. Zt. ausschließt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 a soll daher die überbaubare Fläche auf den Parzellen Nr. 693 und 695 in südlicher Richtung verschoben werden, so dass auch die Parzelle Nr. 693 ohne Einbeziehung der vorgelagerten Parz. Nr. 209 bebaut werden kann. Die großen Grundstückstiefen lassen diese Verschiebung zu. Die rückwärtige Baugrenze auf der Parz. Nr. 693 wird dabei so angeordnet, dass sie etwa mit der Gebäudekante des auf dem östlich angrenzenden Grundstück Parz. Nr. 102 vorhandenen Wohnhauses endet, um so eine Beschattung der Wohnräume dieses Gebäudes weitgehend zu vermeiden.

Auf der wegen der geringen Grundstücksfläche mit einem Wohnhaus nicht zu bebauenden Parzelle Nr. 209 wird eine Fläche für max. vier Garagen festgesetzt, die sich auch auf die Parzelle Nr. 693 erstreckt und hier die Fläche für eine Einzelgarage festlegt. Mit der Ausweisung der Garagenfläche auf der Parzelle Nr. 209 soll erreicht werden, dass auch auf diesem Grundstück eine bauliche Nutzung gegeben ist. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der für Garagen vorgesehenen Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude zulässig sind, um Beeinträchtigungen auf den Nachbargrundstücken auszuschließen.

Die Erschließung der rückwärtigen Parzelle Nr. 693 ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Parzelle Nr. 695 vorgesehen.

5. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte

Der Änderungsbereich ist ca. 1.220 m² groß und im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) für eine eingeschossige Bebauung mit einer 12,0 bzw. 13,5 m tiefen überbaubaren Fläche, die in offener Bauweise bebaut werden kann, festgesetzt. Die unterschiedlichen Tiefen der überbaubaren Fläche wurden unter Berücksichtigung der Anordnung der bereits vorhandenen Wohnbebauung auf den angrenzenden Grundstücken festgelegt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt wie auch im angrenzenden WA – Gebiet 0,4. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl, die im Ursprungsplan noch festgesetzt war, wurde verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die vorgegebene Geschossigkeit und die Grundflächenzahl ausreichend bestimmt ist. Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohnhaus zulässig. Die zulässigen Dachneigungen werden in Form örtlicher Bauvorschriften, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind, auf 28° - 45° beschränkt. Alle Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40a und sollen im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung auch im Änderungsbereich eine an die in der Umgebung bereits vorhandenen Gebäude angepasste Bebauung gewährleisten.

6. Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Landschaftsplans 3 „Bürgewälder“ des Rhein-Erft-Kreises und ist hier der bebauten Ortslage zugeordnet.

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst, so dass die Aufstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplans mit einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist.

7. Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits an die gemeindliche Mischwasserkanalisation angeschlossen, über die das anfallende Schmutz- und Regenwasser abgeleitet wird. Eine nachträgliche Festsetzung, die für die von der Planänderung betroffenen drei Grundstücke die Versickerung oder Verrieselung des unverschmutzten Niederschlagswassers zwingend vorschreibt, wird daher nicht getroffen.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt wird, kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden.

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor. **Eine Umweltprüfung wird daher nicht durchgeführt.**

9. Maßnahmen und Kosten

Im Plangebiet werden keine Maßnahmen – insbesondere bodenordnende Maßnahmen – für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, erforderlich.

Alle Erschließungsanlagen sind vorhanden.

Mit der Verwirklichung der Planänderung entstehen keine zusätzlichen Kosten, die nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die Anlieger umzulegen wären.

Aufgestellt im Januar 2007

Gemeinde Elsdorf

Der Bürgermeister

Fachbereich 3 – Bau , Planung, Immobilienmanagement