



**GEMEINDE E L S D O R F
DER GEMEINDEDIREKTOR**

B e g r ü n d u n g

z u m

Bebauungsplan Nr. 64

"Berrendorf, Am Wiebach und Am Weißen Stein"

Aufgestellt:

1. Vorgaben zur Planung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Hier wird im verbindlichen Bebauungsplan ein Kinderspielplatz festgesetzt. Im südwestlichen Geltungsbereich ist eine gemischte Baufläche - M - dargestellt. Da der landwirtschaftliche Betrieb auf diesen Flächen eingestellt wurde, ist eine Darstellung als gemischte Baufläche nicht mehr erforderlich. Weil es sich um eine untergeordnete Teilfläche des Plangebietes handelt, wird die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes nicht im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt. Zu einem späteren Zeitpunkt wird diese Änderung zusammen mit anderen Teiländerungen im Gemeindegebiet in einem separaten Flächennutzungsplanverfahren behandelt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, entsprechend dem Wohnraumbedarf in der Gemeinde Elsdorf auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes einen Wohnbereich mit Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen, das den Ortsteil Berrendorf an dieser Stelle baulich abrundet. Die Schaffung eines wohnungsnahen Kinderspielplatzes auch für die umliegenden bestehenden Baugebiete steht hierbei mit im Vordergrund.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden - durch die Straße "Am Weißen Stein"
- im Osten - durch landwirtschaftliche Flächen bis zur südlichen Verlängerung der Kantstraße
- im Süden - durch die Straße "Am Wiebach"
- im Westen - durch den Schulweg

...

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Plan-
darstellung im Maßstab 1 : 5 000 zu entnehmen.

4. Begründung der Planinhalte

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, den Zielsetzungen des Bebauungsplanes und der eingeleiteten, das Plangebiet umgebenden städtebaulichen Entwicklung wird die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt. Um eine Beeinträchtigung der beabsichtigten Nutzung zu vermeiden, wurden die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung im Geltungsbereich ausgeschlossen. Einschränkungen für bestehende Nutzungen entstehen hierdurch nicht. Neben den mit diesen Nutzungen oftmals verbundenen Betriebsimmissionen würde das mit den Nutzungen einhergehende zusätzliche Verkehrsaufkommen die Entstehung eines Wohnquartieres am Ortsrand von Berrendorf in Frage stellen.

4.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Auf Grund des heutigen Bedarfs an einem zweigruppigen Kindergarten in der Gemeinde Elsdorf wird im Bebauungsplan eine ausreichend dimensionierte "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung der Umgebung (z.B. Schulweg, "Am Weißen Stein") und dem vorgesehenen Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes. Während bei der Festsetzung der Grundflächenzahl die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt wird, wird bei der Geschoßflächenzahl die Obergrenze knapp unter-

schritten. Bei der Festsetzung der Geschoßflächenzahl wurde eine maximal zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß zugrundegelegt; die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl von 1,1 ist daher städtebaulich sinnvoll.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Den Festsetzungen über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen liegt der Vorentwurf zum Bebauungsplan zugrunde. Für den überwiegenden Teil des Baugebietes wurde festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen; in einem untergeordneten Teil des Baugebietes (Grundstücksflächen südöstlich der Straße "Am Weißen Stein" wurde diese Festsetzung der Bauweise (auch in Verbindung mit der Festsetzung der Höchstzahl der Wohneinheiten pro Haus) nicht getroffen, weil dort bereits ein Mehrfamilienhaus besteht bzw. dessen seitlicher Anbau bereits in der Realisierungsphase ist. Eine Überplanung des Bestandes mit der Festsetzung Einzel-/Doppelhaus in Verbindung mit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wäre daher städtebaulich nicht mehr sinnvoll.

Die Festsetzung, daß pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, wurde für den Großteil des Plangebietes getroffen, weil Erfahrungen innerhalb der Gemeinde Elsdorf gezeigt haben, daß bei der ausschließlichen Festsetzung Einzel- bzw. Doppelhaus in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Vielzahl von Wohneinheiten entstehen können, die in ihren Ausmaßen nicht dem Erscheinungsbild der näheren Umgebung entsprechen und daher städtebaulich nicht erwünscht sind.

4.4 Höhe / Höhenlage baulicher Anlagen

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind ein- bis zweigeschossige Wohngebäude sowohl im Bereich der alten dörflichen Bebauung als auch im Bereich der hinzugekommenen Neubaugebiete vorhanden. Da das geplante Wohngebiet als Fortführung der eingeleiteten städtebaulichen Baustruktur bzw. der Arrondierung des Siedlungsbereiches zu verstehen ist, wird die höchstzulässige Geschößzahl auf II begrenzt. Eine einheitliche Höhenentwicklung ist somit auch im Hinblick auf den Übergang zur angrenzenden freien Landschaft gewährleistet. Daher wurde ebenfalls die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens über angrenzender Verkehrsfläche begrenzt, um zu hohe Sockelgeschosse, wie sie in der Umgebung unüblich sind, zu vermeiden.

4.5 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß im Allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 30 cbm zulässig sind. Diese Festsetzung wurde getroffen um eine zu große Verdichtung zu verhindern. Die in der Regelung angesprochenen Gartenhäuschen (bis 30 cbm) entsprechen einer allgemeinen städtebaulichen Entwicklung und beeinflussen den dörflichen Charakter von Berrendorf positiv.

4.6 Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die festgesetzten Stellplatz- und Garagenflächen lassen wahlweise beide Nutzungen zu. Diese Festsetzung wird getroffen, um

...

den späteren Bauherrn nicht vorab festzulegen, ob er eine Garage oder einen nicht überdachten Stellplatz erstellen will. Durch die Flächenfestsetzungen wird ein bestimmtes Erscheinungsbild bezüglich der Garagenstellplätze vorgesehen.

4.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird an drei Seiten von Verkehrsflächen des Schulweges, der Straße "Am Weißen Stein" und "Am Wiebach" erschlossen. Da diese Verkehrsflächen bereits ausgebaut sind, wurden sie bis auf untergeordnete Teilflächen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Das geplante Wohnquartier wird über eine Erschließungsstraße, ausgehend von der Straße "Am Wiebach" erschlossen. Bedingt durch den geringen Ziel- und Quellverkehr ist der Ausbau der Verkehrsflächen als Mischprofil vorgesehen; eine Durchfahrung des Wohnquartiers zur Straße "Am Weißen Stein" ist ausgeschlossen.

Öffentliche Stellplätze sind im ausreichend dimensionierten Straßenquerschnitt, im Bereich der Wendeanlage und am mittig gelegenen Dorfplatz vorgesehen.

4.8 Private und öffentliche Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf einer privaten Grünfläche (ca. 3 000 m²) im südöstlichen Plangebiet werden als überlagernde Festsetzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. An diesem Standort sollen unter Anwendung der beigefügten Pflanzungsliste Anpflanzungen erfolgen, die für einen ökologischen Ausgleich für die bei der Realisierung des Baugebietes erfolgenden Bodeninanspruchnahme und Versiegelung sorgen sollen.

Auf einem öffentlichen Grünstreifen entlang der Straße "Am Wiebach" werden ebenfalls Anpflanzungen festgesetzt, die von der Gemeinde durchgeführt werden.

Entlang des Schulweges wird auf Teilflächen des Flurstückes Nr. 99 private Grünfläche festgesetzt. Der hier bestehende Nutzgarten soll als typisch dörfliches Element erhalten werden; insbesondere für dörfliche Gebiete ist die Unterbrechung von Straßenfluchten durch gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzte Grundstücke prägend. Die Ausweisung von Bauflächen soll daher an dieser Stelle zur Wahrung des Ortsbildes verhindert werden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes festgesetzt.

Als Mittelpunkt des geplanten Wohnquartieres wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die nach Herstellung der Verkehrsflächen als Dorfplatz gestaltet und genutzt werden soll. Als Gestaltungshinweis wurde der Standort der zu pflanzenden Bäume in der Plandarstellung eingestrichelt.

Auf dem Eckgrundstück "Am Wiebach" / Schulweg wurde ein erhaltenswerter Nußbaum eingemessen und zum Erhalt gemäß § 9 (19) Nr. 25 b festgesetzt.

5. Altlasten

Teilflächen des Plangebietes wurden gemäß § 9 (5) BauGB als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet. Die Kennzeichnung erstreckt sich auf die Flächen einer ehemaligen Kiesgrube, die nach abgeschlossener Auskiesung verfüllt wurde und zur Zeit landwirtschaftlich genutzt wird.

Da die Verfüllstoffe nicht bekannt waren, wurde von der Gemeinde ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben, daß vom Büro Dipl.-Ing. J. Vogt erstellt wurde. Wesentliches Ergebnis des Gutachtens ist, daß eine Bebauung mit Familienheimen (abgesehen von Gründungsproblemen) aus Immissionsschutzgründen möglich ist; Gase treten nicht aus. Der Bodenaushub der Gebäude ist auf einer Deponie der Klasse II zu verbringen. Eine Nutzung als Kinderspielplatz, wie im Bebauungsplan geplant, ist ebenfalls möglich. Bei Bedarf können Einzelheiten des Gutachtens (auch z.B. Zusammensetzung der Ablagerungsstoffe, Meßverfahren etc.) dem Gutachten, das bei der Gemeindeverwaltung Elsdorf zur Einsicht bereitliegt, entnommen werden.

6. **Bodenordnungsmaßnahmen**

Die Gemeinde Elsdorf geht davon aus, daß die für die geplanten Erschließungsmaßnahmen notwendigen Flächen auf freiwilliger Basis erworben werden, so daß eine Baulandumlegung vermieden werden kann.

7. **Kosten**

Der Gemeinde Elsdorf entstehen voraussichtlich Kosten für

- Grunderwerb und erstmalige Herstellung der Erschließungsflächen
- Grunderwerb und Herrichtung des Kinderspielplatzes
- Grunderwerb und Bepflanzung des Dorfplatzes und des Grünstreifens entlang der Straße "Am Wiebach".