

Gemeinde Elsdorf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 96 „ Heppendorf, Stammeln“

1. Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Heppendorf an der Stammelner Straße und ist ca. 0,98 ha groß.

Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und erfasst den im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf als gemischte Baufläche ausgewiesenen Bereich beidseitig der Stammelner Straße vom Auftreffpunkt auf die K 34 bis zum Ende der Bebauung in Richtung Burg Stammeln.

Ausgeklammert wurde die Parzelle Flur 52, Nr. 232, die Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23b ist.

Die Stammelner Straße ist ausgebaut und im Planbereich an beiden Straßenseiten bebaut. Die vorhandene Bebauung ist dörflich geprägt.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete weitere bauliche Entwicklung im Planbereich geschaffen werden. Insbesondere im Hinblick auf die tiefen Grundstücke und mögliche Nutzungsänderungen für die auf den rückwärtigen Grundstücksflächen vorhandenen Nebengebäude soll der Bebauungsplan Festsetzungen enthalten, die ungeordnete Hinterbebauungen zu Wohnzwecken ausschließen und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

3. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte

Im Plangebiet festgesetzt wird in Anpassung an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes Dorfgebiet (MD). Ein Ausschluss bestimmter nach der Baunutzungsverordnung zulässiger Vorhaben, die möglicherweise im Plangebiet störend sein könnten, wurde nicht vorgesehen, da zusätzliche Bebauung nur in einem ganz geringen Umfang möglich ist und auf Grund der örtlichen Gegebenheiten wirklich störende Vorhaben (z.B. Tankstellen oder Betriebe zur Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) hier nicht realisierbar sind.

Es werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung überbaubare Flächen in Tiefen von ca. 20 – 32 m festgesetzt. Diese überbaubaren Flächen werden so gegliedert, dass in der Regel nur in den an die Straße angrenzenden Bereichen Wohnbebauung zulässig ist, um weitere Hinterbebauung (Wohnen in zweiter Reihe) auszuschließen.

Eine Ausnahme stellt die Ausweisung der überbaubaren Fläche auf den Parzellen Flur 20, Nr. 9, 10, 11 dar. Hier wird die überbaubare Fläche mit einem Abstand von ca. 12 m zur Stammelner Straße so angeordnet, dass eine Wohnnutzung auch im tieferen Grundstücksbereich möglich ist. Das im vorderen Grundstücksbereich vorhandene auffällige Wohngebäude, das nach den Festsetzungen des B- Planes außerhalb der überbaubaren Fläche liegt, soll in absehbarer Zeit abgebrochen werden, so dass auch hier gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Die vorgesehene Anordnung der überbaubaren Fläche ist unter Berücksichtigung der rückwärtigen Gebäudekanten der auf dem Grundstück Flur 52, Nr. 232 vorhandenen Bebauung städtebaulich vertretbar.

In den Bereichen, in denen das Wohnen zulässig ist, kann max. zweigeschossig gebaut werden. In den übrigen Bereichen ist nur eingeschossige Bebauung zulässig.

Nordwestlich der Stammelner Straße wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksbreiten und der vorhandenen Bebauung in den für Wohnbebauung zulässigen Bereichen geschlossene Bauweise festgesetzt, für die übrige Baufläche offene Bauweise.

Südwestlich der Straße ist in Anpassung an den Gebäudebestand insgesamt offene Bauweise vorgesehen.

Die Grundflächenzahl ist entsprechend den Vorgaben der BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Auf die Angabe der max. Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die max. Geschossigkeit ausreichend bestimmt ist.

3. Belange von Natur und Landschaft

Der Planbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Heppendorf im Geltungsbereich einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes wurde der im Landschaftsplan 2 „Zülpicher Börde mit Titzer Höhe“ vorgesehenen Ortsbereichsdarstellung angepasst, so dass naturschutzrechtliche Festsetzungen dieses Landschaftsplanes nicht betroffen werden.

Da mit dem Bebauungsplan keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden und das Plangebiet ohnehin fast vollständig bebaut ist, erfolgt durch den Bebauungsplan kein zusätzlicher Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt, der auszugleichen wäre.

4. Abwasserbeseitigung

Alle Grundstücke im Plangebiet sind an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen, über die auch das unverschmutzte Niederschlagswasser abgeleitet wird. Eine nachträgliche Trennung des auf den Grundstücken anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers im Sinne des § 51a Landeswassergesetz NRW mit der hier für das unverschmutzte Niederschlagswasser geforderten Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung in ein Gewässer würde einen technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßigen Aufwand erfordern, so dass grundsätzlich die Voraussetzungen zur Anwendung des § 51a Abs. 4 LWG gegeben sind.

Im Bebauungsplan wird daher nicht festgesetzt, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln ist. Jedoch schließt die Entwässerungssatzung der Gemeinde Elsdorf nicht aus, dass bei Vorliegen geeigneter Bodenverhältnisse und ausreichend großer Grundstücke das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert oder verrieselt werden kann. Die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Erftkreises ist dazu einzuholen.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie und weiterer EG – Richtlinien zum Umweltschutz in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wurden auch das Baugesetzbuch und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geändert. Danach sind gem. Anlage 1 zum UVPG u.a. Städtebauprojekte im bisherigen Außenbereich mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² oder mehr UVP – pflichtig bzw. zwischen 20.000 m² und weniger als 100.000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Da das Plangebiet nicht im Außenbereich liegt und mit einer Größe von weniger als 10.000 m² diese Schwellenwerte nicht erreicht, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nicht erforderlich.

6. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Für den gekennzeichneten Bereich des Plangebietes weist die Bodenkarte des Landes NRW Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Daher sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW zu beachten.

7. Maßnahmen und Kosten, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes erforderlich werden

Im Plangebiet werden auf der Grundlage des Bebauungsplanes keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Es entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Aufgestellt im September 2002

Gemeinde Elsdorf
Der Bürgermeister
Fachbereich IV – Bauen, Planung, Umwelt