

Gemeinde Elsdorf



Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 106
„Niederrembt, Teilbereich der Neustraße
und der Mühlenstraße“**

Gliederung

- 1 **Rechtsgrundlagen**
- 2 **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3 **Flächennutzungsplan**
- 4 **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 5 **Beschreibung der wesentlichen Planinhalte**
- 6 **Flächenbilanz**
- 7 **Immissionsschutz**
- 8 **Landschaftsschutz**
- 9 **Abwasserbeseitigung**
- 10 **Altlasten**
- 11 **Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 12 **Maßnahmen und Kosten**

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) 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).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich nach § 34 BauGB. Mit dem Bebauungsplan wird der sich aus der Eigenart der Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, so dass hier das **vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB** angewendet werden kann.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Niederrembt und ist ca. 1,6 ha groß.

Es grenzt im Norden an die Neustraße (Ortsdurchfahrt der K 32) und im Westen an die Mühlenstraße (Ortsdurchfahrt der L 277).

Die östliche Plangrenze bildet der Wirtschaftsweg zwischen den Hausgrundstücken Neustraße Nr. 18 und 20.

Im Süden endet das Plangebiet mit der südlichen Grenze des letzten bebauten Hausgrundstückes an der Mühlenstraße am Ortsausgang Richtung Esch.

3. Flächennutzungsplan

Die zur Neustraße und zur Mühlenstraße hin bebauten Grundstückflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf als gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen, die Restflächen als Flächen für die Landwirtschaft.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ausgelöst durch den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und ein geplantes Bauvorhaben an der Neustraße hat sich herausgestellt, dass eine städtebaulich geordneten Bebauung in diesem überwiegend bebauten Bereich nur über einen Bebauungsplan erreicht werden kann. Mit dem Bebauungsplan soll unter Beachtung öffentlicher und privater Belange Einfluss auf die zukünftige Bebauung genommen werden.

Ziel der Planung war es u.a. innerhalb der für das Ortsbild typischen ehemaligen Hofanlagen auch in den Nebengebäuden Wohnnutzung zuzulassen, um diese dauerhaft zu erhalten.

5, Beschreibung der wesentlichen Planinhalte

Im gesamten bebauten Bereich des Plangebiet wird in Anpassung an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung des durch landwirtschaftliche Anwesen geprägten Ortsbildes Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Für dieses Dorfgebiet wird im Bereich der Neustraße, die überwiegend mit zusammenhängend Bauzeilen bebaut ist, geschlossene Bebauung für eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Entlang der Mühlenstraße ist im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung vorhanden, die beibehalten werden soll. Daher wird hier offene Bauweise festgesetzt. Unter Berücksichtigung eines bereits vorhandenen zweigeschossigen Gebäudes wird auch hier trotz der überwiegend vorhandenen eingeschossigen Gebäude ein max. zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Entsprechend den Vorgaben in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die zulässige Grundflächenzahl für das gesamte Dorfgebiet auf 0,6 festgelegt. Durch die Grundflächenzahl und die max. Geschossigkeit ist das Maß der baulichen Nutzung eindeutig festgelegt, so dass auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

Das Dorfgebiet wird aus Gründen des Immissionsschutzes bzw. städtebaulichen Gründen in der Nutzung so eingeschränkt, dass die nach der BauNVO im Dorfgebiet grundsätzlich zulässigen Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB nicht zulässig sind.

Die überbaubaren Flächen werden in der Regel durch Baugrenzen abgegrenzt. Im Bereich der Neustraße ist in einem Teilbereich straßenseitig eine Baulinie ausgewiesen, um hier das für die Neustraße typische Bild einer möglichst geschlossenen Bebauung zu erhalten. Auf den bisher nicht bebauten Parzellen Nr. 39 und 40 wurde die Baulinie so zurückgelegt, dass vor den zukünftigen Gebäuden zusätzlicher Parkraum entstehen kann.

Die Tiefe der überbaubaren Fläche orientiert sich an der auf den jeweiligen Grundstücken vorhandenen Bebauung und lässt in der Regel bauliche Erweiterungen zu.

Die nicht bebauten Bereiche der zum Teil sehr tiefen Grundstücke an der Neustraße werden entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Sie wurden zur Abrundung des Plangebietes mit in den Bebauungsplan einbezogen.

6. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 1,6 ha
MD – Gebiet	ca. 1,0 ha

Verkehrsfläche	ca. 140 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,6 ha

7. Immissionsschutz

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplan sind im Plangebiet keine Entwicklungen zu erwarten, die zu unzulässigen Beeinträchtigungen führen könnten.

8. Landschaftsschutz

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ des Rhein-Erft-Kreises. In dem Landschaftsplan ist der bebaute Bereich an der Neustraße und der Mühlenstraße der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugeordnet. Für den als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Planbereich ist das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan werden nur bestehende Baurechte festgeschrieben, so dass auf der Grundlage des Planes kein zusätzlicher Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt. Die Aufstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes mit einer Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung war daher nicht erforderlich.

9. Abwasserbeseitigung

Die vorhandene Bebauung ist an die gemeindliche Mischwasserkanalisation angeschlossen, die das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser der Kläranlage Niederrembt zuführt.

Das Plangebiet ist im Kanalnetzplan der Gemeinde Elsdorf für die Ortslage Niederrembt enthalten.

Unter Ziff. 2.5 wird in den Erläuterungen zum Kanalnetzplan festgestellt, dass bei der hydrogeologischen Situation im Entwässerungsgebiet sowie den erkundeten geringen Durchlässigkeiten der oberen Deckschichten eine oberflächliche Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers als Muldenversickerung im Regelfall nicht möglich ist.

Daher wird auf eine Festsetzung verzichtet, die im Sinne des § 51a LWG die Versickerung oder Verrieselung im Plangebiet vorschreibt.

Da auf den bebauten Grundstücken alle Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind, würde eine nachträgliche Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser einen erheblichen wirtschaftlichen und technischen Aufwand zur Folge haben.

10. Altlasten

Auf dem Grundstück Neustraße 4 befindet sich eine stillgelegte Tankstelle. Da aufgrund dieser Nutzung Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können, sind hier vor bautechnischen Veränderungen (z. B. Abruch, Bodenaushub)

in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises altlastentechnische Untersuchungen durchzuführen.

11. Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Mit dem Bebauungsplan 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 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

12. 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 Planung entstehen daher keine Kosten, die nach den Bestimmungen des BauGB auf die Anlieger umzulegen wären.

Aufgestellt im Jan. 2005
Ergänzt im April 2005

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