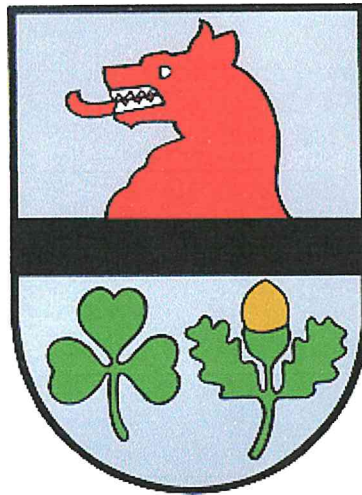


Gemeinde Elsdorf



Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änd.
„Esch, An der Wiesenstraße“**

gem. § 13a BauGB

Gliederung

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Allgemeines**
- 3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 4 Beschreibung der wesentlichen Planinhalte**
- 5 Verfahren gem. §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**
- 6 Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 7 Landschaftsschutz**
- 8 Bodenschutz**
- 9 Wasser**
- 10 Klimaschutz**
- 11 Immissionsschutz**
- 12 Denkmalschutz**
- 13 Abwasserbeseitigung**
- 14 Erdbebenzone**
- 15 Maßnahmen, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes erforderlich werden und die voraussichtlichen 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 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) 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 Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.40 „Esch, An der Wiesenstraße“ liegt südlich der Gladbacher Straße in den Ortsteilen Esch und Angelsdorf. Der Bebauungsplan ist seit dem 17.04.1980 rechtskräftig und wurde in bisher vier abgeschlossenen Änderungsverfahren aktualisiert und den geänderten Planvorstellungen der Gemeinde angepasst.

Die 6. Änderung erfasst den bereits bebauten Bereich an der Frankenstraße mit den Haus - Nummern 46 bis 52 im Ortsteil Angelsdorf und ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde dieser Bereich als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt, dessen Nutzung nur in Bezug auf Tierhaltung in der Form eingeschränkt wurde, dass eine über das ortsübliche Maß hinausgehende Intensivtierhaltung unzulässig ist.

Das im Ortskern von Angelsdorf gelegene Plangebiet ist dörflich geprägt und bebaut. Es grenzt im Süden an einen landwirtschaftlichen Betrieb an.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Auf dem Grundstück mit der Haus-Nr. 46 befindet sich eine Einrichtung der stationären Jugendhilfe, die erweitert werden soll. Dazu ist im rückwärtigen Grundstücksbereich die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes vorgesehen, das so angeordnet werden soll, dass ein geschützter Innenhof zwischen dem vorhandenen Wohngebäude und dem geplanten Gebäude als Spiel- und Aufenthaltsbereich entsteht.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte rückwärtige Baugrenze lässt das geplante Vorhaben zurzeit nicht zu. Eine Verschiebung der Baugrenze um ca. 11 m in den rückwärtigen Grundstücksbereich wird erforderlich und ist wegen des ca. 58 m langen Grundstückes möglich. An der Durchführung des geplanten Bauvorhabens besteht ein öffentliches Interesse. Wegen der Lage innerhalb der Ortslage Angelsdorf und der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung ist die Aufweitung der überbaubaren Fläche städtebaulich vertretbar.

Für die unmittelbar angrenzenden an der Frankenstraße gelegenen Grundstücke wird die rückwärtige Baugrenze in gleicher Weise verschoben, so dass auch hier zukünftig zusätzliche Baumöglichkeiten bestehen.

4. Beschreibung der wesentlichen Planinhalte

Das Plangebiet ist ca. 2.660 m² groß. Festgesetzt wird Dorfgebiet (MD), das in der Nutzung aus Gründen des Immissionsschutzes so eingeschränkt wird, dass Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Intensivtierhaltung hier nicht zulässig sind.

Wie im Ursprungsplan ist in der Planänderung eine max. zweigeschossige und teilweise eine eingeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise vorgesehen. Die zulässige GRZ beträgt 0,4 und die GFZ 0,8. Als Dachneigung werden für eingeschossige Bebauung 35° - 45° und für zwei-geschossige Bebauung 25° - 35°

in Form örtlicher Bauvorschriften , die gem. § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind, vorgeschrieben. Ausnahmen von der Dachneigung sind bei vorhandenen Gebäuden, zur Anpassung beim Anbau an vorhandene Nachbarbebauung sowie bei Nebenanlagen und Garagen zulässig. Baugrenzen beschreiben den räumlich nutzbaren Bereich. Die Firsthöhe wird eingeschossigen Teil wird auf 3,50 m festgesetzt , im zweigeschossigen Bereich darf die Firsthöhe 8,00 m betragen.

Auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Bezugspunkt zur Straße festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe wurde verzichtet, da diese Festsetzung sich wegen des leicht ansteigenden Geländes im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nur bedingt eignet. Zur Straße hin sind ohnehin alle Grundstücke bereits bebaut.

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind über die Frankenstraße ausreichend erschlossen. Von daher werden im Plangebiet keine Verkehrsflächen ausgewiesen.

5. Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Bei der Planänderung handelt es sich um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung innerhalb einer Ortslage. Von daher wird die Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bei einer Plangebietsgröße von ca. 2.660 m² unterschreitet die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO mit ca. 1.064 m² bei weitem den unteren Schwellenwert gem. § 13 a Abs.1 Satz 2 BauGB von 20.000 m² und erfüllt damit auch im Hinblick auf die Größe des Plangebietes die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Es wird kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung durchgeführt, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche, der eine überschlägige Prüfung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr.2 BauGB erforderlich machen würde, deutlich unterschritten wird.

7. Landschaftsschutz

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage in einem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass Festsetzungen eines Landschaftsplanes hier nicht zu berücksichtigen sind.

Da das Planverfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung ggf. zu erwarten sind, als im Sinne des §

1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein weitergehender Ausgleich für die vorgesehene Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung nicht erforderlich ist.

8. Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit. Wegen der geringen Flächengröße des Änderungsbereiches, der von vorhandener Bebauung und versiegelten Flächen bereits geprägt ist, sind erhebliche zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Aufweitung der überbaubaren Fläche nicht zu erwarten. Der bei zusätzlicher Bebauung anfallende Bodenaushub (Oberboden) soll – soweit möglich – auf dem jeweiligen Grundstück verbleiben.

Hinweise auf mit Schadstoffen belastete Böden liegen im Plangebiet nicht vor.

9. Wasser

Zurzeit ist der Grundwasserspiegel im Plangebiet durch großräumige Grundwasserabsenkungen des Tagebaus Hambach ca. 40 –70 m tief unter Flur abgesenkt. Nach Beendigung des Tagebaus in einigen Jahrzehnten wird das Grundwasser nicht über den ursprünglichen Grundwasserspiegel von 6 – 8 m ansteigen. Zu negativen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse wird es durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht kommen. Ein Oberflächengewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden.

10. Klimaschutz

Der Änderungsbereich liegt innerhalb vorhandener Bebauung. Durch die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwartende zusätzliche Bebauung sind Auswirkungen auf das Klima nicht zu erwarten.

11. Immissionsschutz

Der Änderungsbereich, der als Dorfgebiet ausgewiesen ist, grenzt an einen landwirtschaftlichen Betrieb an. Gem. § 5 BauNVO sind im Dorfgebiet auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Mit der Bebauungsplanänderung werden keine Probleme im Hinblick auf den Immissionsschutz ausgelöst.

12. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

13. Abwasserbeseitigung

Alle Grundstücke im Änderungsbereich sind straßenseitig bereits bebaut. Die vorhandene Bebauung ist mit dem anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser an die gemeindliche Mischwasserkanalisation angeschlossen, über die das Abwasser der Kläranlage Elsdorf zugeleitet wird. Mit der Planänderung wird nur eine zusätzliche Bebauung in geringem Umfang ermöglicht. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 ist keine Festsetzung enthalten, die die Versickerung oder Verrieselung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken vorschreibt. Von daher wird auch keine abweichende Regelung für den Änderungsbereich, der vier bereits bebauten Grundstücke erfasst, in der Planänderung festgesetzt.

14. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3. DIN 4149 ist zu beachten.

15. Maßnahmen, die auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung erforderlich werden und die voraussichtlichen Kosten

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine bodenordnenden Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung erforderlich.

Alle Erschließungsanlagen sind vorhanden, so dass diesbezüglich keine Kosten anfallen, die durch die Bebauungsplanänderung ausgelöst werden.

Aufgestellt im August 2009
(geändert im Aug. 2010)

Gemeinde Elsdorf
Der Bürgermeister
Fachbereich 3 – Bau, Planung, Immobilienmanagement