

GEMEINDE ELSDORF

B E G R Ü N D U N G



Bebauungsplan Nr. 40 A
"Esch, Fasanenweg"

S t a n d : November 1992

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsziele und Planungsvorgaben
2. Lage und Abgrenzung
3. Städtebauliche Ordnung
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.4 Bauweisen
 - 3.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
4. Erschließung
5. Grünordnung

1. Planungsziele und Planungsvorgaben

Die Gemeinde Elsdorf beabsichtigt einen Bebauungsplan Nr. 40 A aufzustellen. Für das Plangebiet existiert bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 40 "Esch - Angeldorf, Gladbacher Straße".

Dieser weist für den Bereich des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet (WA) aus, welches durch eine Stichstraße mit einer Wendeanlage erschlossen wird.

Der Bebauungsplanbereich ist derzeit noch weitgehend unbebaut. Die Stichstraße ist vorhanden aber nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 ausgebaut.

Die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Öffentliche Verkehrsfläche ist mit einer 20 m breiten Wendeanlage für die relativ wenigen vorhandenen und geplanten Wohngebäude entlang dieser Anliegerstraße überdimensioniert und entspricht somit nicht dem Grundsatz der Bauleitplanung (§ 1 (5) BauGB) der besagt, daß mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Sinn und Zweck der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ist somit die öffentlichen Verkehrsflächen auf ein sinnvolles Maß zu reduzieren und die überbaubaren Grundstücksflächen der neuen Straßenplanung entsprechend zuzulassen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf ist die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Somit steht die vorbereitende Bauleitplanung den Planungsabsichten nicht entgegen.

...

2. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Elsdorf im Ortsteil Esch inmitten der Straßen "Fasanenweg", "Wiesenstraße" und "Mausweg". Im einzelnen umfaßt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 A folgende Grundstücke:

Parzelle Nr. 582 (teilweise), 581 (teilweise), 580 (teilweise), 583, 201, 552, 200 (teilweise).

3. Städtebauliche Ordnung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird dem Gebietscharakter entsprechend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) besteht kein Bedarf und werden daher auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Gegenteil würde sich die Zulässigkeit dieser Nutzungen negativ auf das Baugebiet auswirken.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) ist ein für die örtliche Situation vertretbares Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die Wohnbebauung orientiert sich am Bestand der vorhandenen Bebauung, so daß sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen läßt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind ausreichend dimensioniert und möglichst so festgesetzt, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach Süden hin orientiert sind.

3.4 Bauweisen

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt. Auf die Festsetzung der Hausform wird verzichtet, so daß je nach Bedarf Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden können.

3.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Um zu verhindern, daß auf den überbaubaren Grundstücksflächen Gebäuden mit mehreren Wohnungen errichtet werden, ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

Dies begründet sich dadurch, daß das bei mehreren Wohnungseinheiten zu erwartende Verkehrsaufkommen für die geplante, sparsam dimensionierte Stichstraße zu hoch wäre.

Zudem würde sich durch den notwendigen Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen der Versiegelungsgrad der unbebauten Flächen extrem erhöhen.

4. Erschließung

Die Stichstraße hat hier nur Anliegerfunktion und ist hinsichtlich ihrer Verkehrsbedeutung entsprechend dimensioniert. Die Verkehrsfläche ist in dem noch auszubauenden Teil als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Mischungsprinzip festgesetzt.

5. Grünordnung

Die Festsetzung, daß in den Bereichen zwischen den festgesetzten Verkehrsflächen und den gegenüberliegenden Baugrenzen private Grundstücksflächen nur versiegelt werden dürfen, soweit sie für die Erschließung und für die Anlage der notwendigen Stellplätze erforderlich sind, wurde getroffen um die Versiegelung der Grundstücksflächen möglichst gering zu halten.

Durch die Reduzierung der im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen wird der Versiegelungsgrad der Grundstücksflächen auf ein möglichst geringes Maß gehalten.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist damit entbehrlich.