

GEMEINDE ELSDORF

Bebauungsplan Nr. 44

("Angelsdorf-Nord-Ost") einschl.

1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 1

("Angelsdorf-Nord")

---

B E G R Ü N D U N G

1. Vorgaben zur Planung

Die Gemeinde Elsdorf verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der für das Bebauungsplan-Gebiet eine Wohnbaufläche enthält. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Vor der Gebietsneuordnung ist für den Südwesten des Plangebietes ein Bebauungsplan Nr. 1 (Angelsdorf-Nord) rechtsverbindlich geworden, der teilweise von dem Bebauungsplan-Gebiet Nr. 44 überdeckt wird. Es ist erforderlich, daß für diesen Teilbereich eine Anpassung an die Ziele des Flächennutzungsplanes erfolgt. Als Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 gilt außerdem, daß ein Hauptsammler durch das Plangebiet verlegt worden ist, für den entsprechende Verkehrsflächen und Anschlußmöglichkeiten ausgewiesen werden müssen. Die Gemeinde Elsdorf hat innerhalb des Plangebietes einen großen Grundstücksanteil, so daß sie mit der Zurverfügungstellung von Baugrundstücken den Grundstücksmarkt regulieren kann.

Die Lage des Plangebietes und künftigen Wohngebietes ist sehr günstig zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

2.1 Begründung der Planinhalte

Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Zur Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsarten sind entsprechend dem Flächennutzungsplan vorwiegend Reines Wohngebiet (WR), in kleinen Teilbereichen Allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) und im Norden, angrenzend an das Reine Wohngebiet, landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

In dem zur Ortslage hin ausgewiesenen Dorfgebiet (MD) ist eine über das ortsübliche Maß hinausgehende Intensivviehhaltung unzulässig, wobei sich der Begriff "ortsüblich" auf den Ort Angelsdorf bezieht. Die vorhandene und geplante Wohnbebauung soll hierdurch geschützt werden.

Im Dorfgebiet (MD) sind nur Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Neben-

erwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Diese Gliederung und Beschränkung auf bestimmte Nutzungsarten geschieht aus Gründen des Emissionsschutzes.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), das westlich an die geplante Sportplatzanlage und nördlich an das Dorfgebiet (MD) anschließt, werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 5 Tankstellen und

Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden den Charakter des Wohngebietes stören und sind aus Gründen des Emissionsschutzes nicht zulässig.

#### Zur Bauweise

Es wird ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt, da sie der gegebenen Wohnbebauung und dem Bedarf entspricht.

#### Zu den Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen, damit die freien Grundstücksteile, mit Ausnahme der nach Landesrecht im Bauwuch oder den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen, gärtnerisch genutzt werden. Die Errichtung von Nebenanlagen auf den als Gartengrundstücken zu nutzenden Flächen würde störend wirken und Beeinträchtigungen der Bewohner herbeiführen.

#### Zur Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden mit einem Maximalmaß festgesetzt, damit die Kellergeschosse nicht zu stark aus dem umgebenden Erdreich herausgehoben werden können. Damit wird erreicht, daß das Orts- und Straßenbild gewahrt bleibt. Außerdem wird dadurch verhindert, daß nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch allzu starkes Herausheben der Kellergeschosse erfolgen.

#### Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die Dachneigungen für eingeschossige Wohnhäuser werden überwiegend mit  $35^{\circ}/45^{\circ}$  festgesetzt, um einen Dachausbau zu ermöglichen, der im allgemeinen erwünscht und erforderlich ist. Lediglich in einem kleineren Teilbereich wird die Dachneigung für eingeschossige Wohnhäuser mit  $25^{\circ}/35^{\circ}$  festgesetzt, um Haustypen mit niedriger Dachneigung zu ermöglichen.

Es ist die Zielsetzung der Gemeinde, daß die Vorgärten nicht mit Einfriedigungen, wie Hecken, Mauern usw. abgegrenzt werden, um das Straßenbild offener zu gestalten. Durch die gärtnerische Gestaltung offener Vorgärten wird erreicht, daß private Grünflächen das Straßenbild beleben. Aus ökonomischen Gründen können bei derartigen Familienheimgebieten keine öffentlichen Grünflächen in den Straßenbereichen angelegt werden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß die Errichtung von Mauern zur freien Landschaft hin ausgeschlossen wird.

## 2.2 Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Erschließungsstraßen werden innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren, gerechnet von dem Zeitpunkt, ab dem die erforderlichen Grundstücke für die kompletten Erschließungsanlagen im Eigentum der Gemeinde sind, ausgebaut

Bauflächen, die im Eigentum der Gemeinde stehen, werden aus Sicherung der Erschließung unmittelbar einer Bebauung zugeführt. Maßnahmen im Sinne des BBauG §§ 39 b ff, und zwar Bau- und Pflanzgebot (§ 39 b BBauG), Nutzungsgebot (§ 39 c BBauG), Abbruchgebot (§ 39 d BBauG), Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 39 e BBauG) sind zunächst nicht vorgesehen.

Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in den zu erwartenden Zeiträumen nicht erfolgen, so behält sich die Gemeinde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen i.S. der §§ 39 b bis e vor.

## 2.3 Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Festsetzungen im Sinne des § 9 a BBauG (Sicherung der Infrastruktur) sind nicht erforderlich, weil bereits alle Voraussetzungen zur Infrastruktur erfüllt sind.

## 2.4 Kosten und Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Kosten, namentlich für die Erschließung, betragen DM 1.600.000,--.

Die Finanzierung dieser Aufwendungen ist durch den Einsatz von Vermögenserlösen und laufenden Haushaltsmitteln sichergestellt.

## 2.5 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes zeichnen sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Bebauungsplangebiet

wohnenden und arbeitenden Menschen ab. Darlegungen i.S. des § 13 a BBauG sind daher nicht notwendig.

2.6 Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen werden nicht erforderlich, da die Gemeinde Elsdorf innerhalb des Plangebietes über einen sehr hohen Anteil an Eigentum verfügt. Die restlichen, nicht im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstücke werden von der Gemeinde erworben, erschlossen und parzelliert.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde beim Aufstellungsbeschluß am 21. 2. 1980 durch den Rat akzeptiert und in die öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 6.3. 1980 bis 9. 4. 1980 einbezogen.

Eine Änderung der Begründung aufgrund von Anregungen und Bedenken war nicht erforderlich. Die Begründung wurde demnach unverändert dem Satzungsbeschluß am 23. 4. 1980 zugrundegelegt.

5013 Elsdorf, den 23. 4. 1980

  
(Bürgermeister)



  
(Ratsmitglied)

  
(Gemeindedirektor)

Gesehen!  
Köln, den 27. März 1980  
Der Regierungspräsident  
im Auftrag 