
BEGRÜNDUNG**(ENTWURF)****1. Ziel und Zweck der Planung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 wurde im Bereich zwischen Bundesbahnstrecke und Bedburger Straße entsprechend den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Erschließung der Neubaufächen wurden die Verkehrsflächen der Mozartstraße festgesetzt. Auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes wurde die Mozartstraße ausgebaut; der Straßenausbau blieb jedoch hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurück. Insbesondere der Ausbau der nördlichen Verlängerung der Straßen "Steinweg" und "Zum Kapellchen" sowie der großzügige Straßenquerschnitt sind bei der derzeitigen städtebaulichen Entwicklung nicht mehr erforderlich.

Der wesentliche Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 besteht daher in der Reduzierung der Straßenverkehrsflächen; zu diesem Zweck wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 in südlicher Richtung erweitert, um die Verkehrsflächen der Mozartstraße ganz zu erfassen. Da hierdurch Flächen des Bebauungsplanes Nr. 2 betroffen sind, wird gleichzeitig eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 durchgeführt.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von einer Tiefe von ca. 40 m zur Mozartstraße
- im Osten von der Bedburger Straße
- im Süden von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Mozartstraße
- im Osten von Flächen der Deutschen Bundesbahn.

3. Begründung der Planinhalte**3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, den Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 und der vorhandenen, das Plangebiet südöstlich umgebenden Bebauung wird ausschließlich die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt. Um den Wohngebietscharakter im Bereich der Mozartstraße zu erhalten, bzw. Nutzungskonflikte mit der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
Nr. 5 Tankstellen

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 BauNVO verbleibenden Nutzungsarten gewährleisten ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im wesentlichen an der vorhandenen, südlich der Mozartstraße gelegenen Bebauung. Die Eingeschossigkeit der Baukörper wurde festgesetzt, um durch eine geringe Bauhöhe einen harmonischen Übergang der Wohnbebauung zur freien Landschaft nördlich des Plangebietes zu erreichen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird unter Berücksichtigung der vorhandenen benachbarten Grundstücks- und Baustrukturen und der Lage des Baugebietes zur freien Landschaft hin die offene Bauweise, verbunden mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern und der Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte festgesetzt. Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten wurde getroffen, weil Erfahrungen gezeigt haben, daß bei der ausschließlichen Festsetzung Einzel- und Doppelhaus in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Vielzahl von Wohneinheiten entstehen können, die in ihren Ausmaßen nicht dem Erscheinungsbild der näheren Umgebung entsprechen und daher städtebaulich nicht gewollt sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so bemessen, daß der individuelle Spielraum für die geplante Neubebauung nicht übergebührend eingeschränkt wird. Daher werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Ergänzend zu den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wird die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche als Höchstgrenze festgesetzt. Hierdurch wird die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt, ohne den individuellen Spielraum des Bauherrn bezüglich Sockel- und Drempehöhen zu stark einzuschränken.

3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen an der nordöstlichen Plangebietsgrenze werden in einer Tiefe von 4,00 m Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um eine Eingrünung der Neubebauung zur freien Landschaft hin sicherzustellen. Es ist eine dichte Bepflanzung aus Sträuchern und Einzelbäumen vorzusehen, wobei landschafts- und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind; das Anpflanzen von Nadelgehölzen gilt nicht als landschaftsgerecht.

Als Orientierungshilfe für den Bauherren werden folgende Pflanzbeispiele für eine landschaftsgerechte Bepflanzung genannt:

Bäume:

- Stieleiche
- Hainbuche
- Winterlinde
- Buche
- Esche
- Sandbirke
- Eberesche
- u.a.

Sträucher:

- Haselschlehe
- Schneeball
- Saalweide
- Faulbaum
- Hundsrose
- u.a.

3.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist vorhanden; der Bebauungsplan setzt die Verkehrsflächen im Bereich Mozartstraße gemäß ausgebautem Zustand fest. Die nördlich der Mozartstraße angrenzenden Wirtschaftswege werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung festgesetzt, da sie für die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlich sind.

4. Nachrichtliche Übernahmen

Die Lage der Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen.

5. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47, 1. Änderung, entstehen der Gemeinde Elsdorf voraussichtlich keine Kosten.

Elsdorf, den 12.12.1989

gehört zur Verfüglichkeit
vom 22.4.91
Az. 35.2.12-3211-16/91
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

