



**GEMEINDE E L S D O R F
DER GEMEINDEDIREKTOR**

A. Rünkeberg

B e g r ü n d u n g

z u m

Bebauungsplan Nr. 63

"Angelsdorf, Forststraße"

Aufgestellt:

1. Vorgaben zur Planung

Die Flächen zwischen den Straßen Forststraße, Mausweg und Buchenweg werden derzeit mit Ausnahme der straßenbegleitenden Bebauung landwirtschaftlich genutzt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf stellt für diesen Bereich Wohnbaufläche - W - dar. Durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzung in Wohnbaufläche soll im Zusammenhang mit anderen Standorten im Gemeindegebiet der Bauflächenbedarf der Gemeinde Elsdorf der nächsten Jahre abgedeckt werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Dem derzeitigen Bauflächenbedarf entsprechend wurde der Bebauungsplan Nr. 63 aufgestellt, um einen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen einer baulichen Nutzung zuzuführen. Eine Bebauung östlich bzw. südöstlich der Forststraße wird auf Grund der bereits vorhandenen Erschließung und der durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen für sinnvoll erachtet.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Osten - von einer Bautiefe von ca. 30 m zur Forststraße
- im Süden - von einer Tiefe von ca. 40 m zum Buchenweg
- im Südenwesten - von einer Tiefe von ca. 30 m zur Forststraße
- im Nordwesten - von der Forststraße
- im Norden - von der Parzelle 306.

...

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, den Zielsetzungen des Bebauungsplanes und der vorhandenen, das Plangebiet umgebenden Bebauung wird ausschließlich die Nutzungsart Reines Wohngebiet - WR - festgesetzt. Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung

- Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Kleinbetriebe des Beherbergungsgewerbes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Einschränkungen für bestehende Nutzungen entstehen hierdurch nicht; das östlich der Forststraße in das Plangebiet hineinragende landwirtschaftliche Betriebsgebäude wird nicht mehr genutzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen benachbarten Bau- und Grundstücksstrukturen die offene Bauweise, verbunden mit der Festsetzung von Einzelhäuser und der Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus, festgesetzt. Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten wurde getroffen, weil Erfahrungen gezeigt haben, daß bei der ausschließlichen Festsetzung "Einzelhaus" 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.

4.4 Stellplätze und Garagen

Um optische Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der Vorgärten zu vermeiden, wurde festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen innerhalb der Vorgärten nicht zulässig sind.

4.5 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 Bauherren bezüglich Sockel- und Drempelhöhen zu stark einzuschränken.

4.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung ist im wesentlichen vorhanden. Der Bebauungsplan übernimmt die Straßenverkehrsflächen der Forststraße. Zusätzlich werden Flächen für eine Wendeanlage im Kreuzungsbereich Forststraße / südlicher Wirtschaftsweg (Flurstück 83) festgesetzt.

Für die Flurstücke Nr. 83 und Nr. 88 wird entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Befahrbarkeit dieser Flurwege mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu den östlich der Forststraße gelegenen landwirtschaftlichen Flächen auch nach der Verwirklichung des Bebauungsplanes gesichert.

4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen im südlichen und südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in einer Tiefe von 4,0 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 Gehölze zu verwenden sind.

5. Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, daß der Oberkreisdirektor des Erftkreises als Untere Bauaufsichtsbehörde ein Merkblatt für Bauherren erstellt hat, welches Auskunft über die genaue Lage der Erdbebenzone gibt.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde Elsdorf beabsichtigt, die für die geplanten Erschließungsmaßnahmen (Ergänzung: Wendeanlage, Forststraße) notwendigen Flächen auf freiwilliger Basis zu erwerben.

7. Kosten

Kosten entstehen für die endgültige Herstellung und Neuanlage der Erschließungsanlagen sowie Grunderwerb der notwendigen Flächen.

Die Finanzierung dieser Beträge wird aus Beiträgen der Anlieger und aus den Haushaltsmitteln der Gemeinde Elsdorf vorgenommen.