

BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

1.1 Bestand

Die Ortsmitte von Niederembt verläuft im wesentlichen entlang der Kirch- und Hahnenstraße und vermittelt den Charakter eines Dorfgebietes. Besonders das Nebeneinander von reinen Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Hofanlagen, wie sie für das Rheinland typisch sind, prägen das Ortsbild der Hahnenstraße, an deren östlichem Ende das Plangebiet liegt.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt; im westlichen Teil befindet sich eine Hofanlage, die vorwiegend als Reiterhof genutzt wird. Die südlich der Hahnenstraße entstandene Wohnbebauung rundet die Ortslage Niederembt nach Südosten hin ab.

Der Straßenraum der Hahnenstraße ist bestimmt durch einen hohen Bestand an alten Linden, der bei der weiteren Planung berücksichtigt werden soll.

1.2 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf stellt für den gesamten Bereich nördlich der Hahnenstraße zwischen Kirchstraße und Neustraße gemischte Baufläche - M in einer Tiefe von ca. 60 m dar. Östlich der Neustraße und nördlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar; südlich der Hahnenstraße grenzen Wohnbauflächen - W an das Plangebiet an. Eine Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich in diesem Bereich mit Ausnahme der Hofanlage nach § 35 BauGB.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 58 - Niederembt lassen sich wie folgt umschreiben:

- Abrundung der Ortslage Niederembt
- Schaffung von Wohnbauflächen in der vorhandenen dörflichen Umgebung.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch die Neustraße
- im Süden durch die Hahnenstraße
- im Westen durch den bestehenden Reiterhof.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Da Dorfgebiete gleichrangig der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen dienen, wird mit Rücksicht auf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung für die Flächen des Plangebietes Dorfgebiet - MD festgesetzt. Für den bestehenden Reiterhof bedeutet diese Baugebietsfestsetzung sowohl eine Bestandssicherung als auch die Möglichkeit der späteren Umnutzung (beispielsweise Wohnungen).

In den Textlichen Festsetzungen wurden die im Dorfgebiet allgemein zulässigen Nutzungen

- | | |
|-------|--|
| Nr. 4 | Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse |
| Nr. 6 | sonstige Gewerbebetriebe |
| Nr. 7 | Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und |
| Nr. 9 | Tankstellen |

ausgeschlossen, um eine zu intensive Nutzung, die in einzelnen Fällen oft zu Immissionskonflikten führen kann, in direkter Nachbarschaft zur südlich der Hahnenstraße bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am bestehenden Umfeld. Daher wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf II begrenzt (siehe Nr. 4.5 Höhe baulicher Anlagen).

Die festgesetzte GRZ und GFZ entspricht ebenfalls der bestehenden Bebauungsdichte der näheren Umgebung; die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO werden daher nicht erreicht.

4.3 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 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so bemessen, daß der individuelle Spielraum für die geplante Neubebauung nicht übergebührend eingeschränkt wird; daher werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt.

Die Grundstücksflächen der Hofanlage im westlichen Teil des Plangebietes werden mit Baugrenzen umzogen. Somit ist über den Bestandschutz dieser typischen Hofanlage hinaus eine Möglichkeit der Weiterentwicklung bzw. Umnutzung gewährleistet.

Für den überwiegenden Teil der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Hausform Einzelhaus festgesetzt. Diese Festsetzung wurde getroffen, um die im Umfeld vorhandene lockere Baustruktur fortzusetzen. Um dieses Ziel zu verdeutlichen, wurden im Bebauungsplanentwurf die zukünftig möglichen Parzellengrößen als Vorschlag eingestrichelt.

4.4 Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen innerhalb der festgesetzten Vorgärten nicht zulässig sind. Diese Festsetzung wurde getroffen, um das Erscheinungsbild der gärtnerisch gestalteten Vorgärten nicht durch bauliche Anlagen negativ zu beeinflussen.

4.5 Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zu den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wird die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens über angrenzender Verkehrsfläche durch einen absoluten Wert über NN (relativ) festgesetzt. Bei der Festlegung der Höhe wurde der Geländeversprung zur Verkehrsfläche berücksichtigt; durch die Festsetzung ergibt sich eine Sockelhöhe von ca. 0,50 m. Der Begriff "relativ" soll verdeutlichen, daß sich der zugehörige Höhenpunkt auf das Jahr der Einmessung (1990) bezieht und sich mit der Zeit verschieben kann.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf II begrenzt; die Errichtung von DREMPeln ist nicht zulässig.

Diese Festsetzungen bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude wurden getroffen, um die zukünftige Bebauung dem Bestand anzugleichen und somit ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten, ohne den Spielraum des Bauherrn übergebührend einzuschränken.

Zur Verdeutlichung der Höhenfestsetzungen enthält die Planzeichnung zum Bebauungsplan eine entsprechende Erläuterungsskizze.

4.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze werden in einer Tiefe von 5,00 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 Bauherrn 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.

4.7 Erhalt von Bäumen

Die Einzelbäume der Lindenreihe an der Hahnenstraße, die vom Vermessungsingenieur in die Kartengrundlage zum Bebauungsplan eingemessen wurden, wurden als zu erhalten festgesetzt. So ist gewährleistet, daß diese Lindenreihe, die das Straßenbild in diesem Bereich stark prägt, auch bei einer baulichen Nutzung (Gefahr durch Baumaschinen u.a.) der südlich an die Hahnenstraße angrenzenden Grundstücke erhalten bleibt.

4.8 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist vorhanden; die Verkehrsflächen der Hahnenstraße und Neustraße werden entsprechend den Eigentumsgrenzen festgesetzt.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Klima, Boden, Luft und Wasser

Durch die bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen wird es zu Bodenversiegelungen kommen. Durch die geringe Anzahl von möglichen Wohngebäuden und deren Zufahrten wird es jedoch nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Kleinklimas kommen.

5.2 Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Tatsache, daß die Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, geht die Gemeinde Elsdorf davon aus, daß die weitere Bodenordnung auf freiwilliger Basis erfolgen wird.

5.3 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 - Niederrembt entstehen der Gemeinde Elsdorf keine Kosten.

GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 58

- ORTSTEIL NIEDEREMBT
ECKE HAHNEN-/NEUSTRASSE -

BEGRÜNDUNG

ZU DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 BAUONW

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 – Niederembt wurden gestalterische Festsetzungen zur Dachform, der Vorgartengestaltung sowie der Außenwandmaterialien getroffen, die die wesentlichen Gestaltungsstrukturen der bestehenden Umgebung widerspiegeln. Der Umfang der Festsetzungen wurde auf das erforderliche Maß beschränkt, so daß dennoch ein weites Spektrum gestalterischer Möglichkeiten für die Bauherren verbleibt.