

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 33  
Erftstadt-Kierdorf  
Auf dem Leuchtenberg

## 1. B E G R Ü N D U N G :

- 1.1 Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet bisher "Wohnbauflächen" sowie "Flächen für die Landwirtschaft" dar.

Im parallellaufenden Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung 013 sind Teilbereiche der "Flächen für die Landwirtschaft" geändert in "Wohnbauflächen". Diese Änderung dient sowohl der Abrundung des Ortsbildes im Südwesten des Stadtteils Kierdorf als auch einer günstigeren Erschließung des geplanten Wohngebietes.

- 1.2 Planungsziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, im Bereich südlich der vorhandenen Bebauung entlang der Wiesenstraße eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Dazu ist im Bebauungsplan die Erschließung des neuen Baugebietes im Anschluß an die Wiesenstraße über den Kocherbachweg festgesetzt; die Anbindung dieser Verkehrsfläche im südöstlichen Planbereich an die Wiesenstraße ist aufgrund des dort vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes nicht vorgesehen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist u.a. das Ergebnis der Beteiligung der von der Planung betroffenen Bürger und Grundstückseigentümer.

Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur Erschließung entspricht dem Ziel, die Lage der Hausgärten (= nicht überbaubare Grundstücksfläche) nach der Himmelsrichtung (Süd-West) zu orientieren, um so die größtmögliche Besonnung der Grundstücke zu ermöglichen.

- 1.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan "Allgemeines Wohngebiet" sowie "Fläche für die Landwirtschaft" und in einem Teilbereich "Dorfgebiet" festgesetzt. Die Festsetzung von "Dorfgebiet" ist für das Hofgelände eines landwirtschaftlichen Betriebes und seine nähere Umgebung an der Wiesenstraße vorgesehen; der planungsrechtliche Bestandsschutz ist somit für den Betrieb gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung (= Geschossigkeit) ist im Plangebiet gestaffelt; an der Wiesenstraße ist aufgrund des vorhandenen Siedlungsbildes eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, zur freien Landschaft hin schließt sich eine eingeschossige Bebauung ausschließlich mit "Einzelhäusern" an.

- 1.2.2 Bepflanzung

Die Vorschrift zur Bepflanzung der Grundstücke dient der Einbindung der Bebauung in die umgebende freie Landschaft.

## Bebauungsplan Nr. 33, E.-Kierdorf, Auf dem Leuchtenberg

2. Flächennutzung im Plangebiet

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 47.200 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet:	ca. 5.300 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Fläche:	ca. 33.300 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 3.600 m <sup>2</sup>
insgesamt:	ca. 88.300 m <sup>2</sup>

3. Schätzung der Kosten (voraussichtliche Kosten)

Straßenbaukosten: ca. 320.000,-- DM

4. Bodenordnung

Eine Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff. Bundesbaugesetz wurde nicht eingeleitet. Bodenordnende Maßnahmen sind nur für den Fall vorgesehen, daß die Planung nicht auf freiwilliger Basis verwirklicht werden kann.

5. Finanzierung

Die Kosten der Straßenbaumaßnahme (Pkt. 3) werden entsprechend den Satzungen und des Haushaltes der Stadt Erftstadt finanziert.

Erftstadt, den 1.8.1985

Dieser Plan hat gemäß § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert am 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), mit Begründung in der Zeit vom 25.1. bis einschl. 24.2.1984 öffentlich ausgelegt.

Erftstadt, den 23. Feb. 1988

Der Stadtdirektor  
Im Auftrag

(Vogler)  
Stadtbauamtsdirektor

Ergänzung der Begründung nach der Offenlage

Aufgrund von Bedenken des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfallwirtschaft gegen eine Bebauung in der Wasserschutzzone II ist der Bebauungsplanbereich gemäß Ratsbeschluss vom 20.11.1986 geteilt worden.

Das dadurch verbleibende Bebauungsplanverfahren Nr. 33 A wird zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt.

gehört zur *Verteilung*  
vom *17.5.88*  
Az. *35.2.12-3361-24/88*  
Der Regierungspräsident  
Im Auftrag *[Signature]*