ERFTSTADT
Tür an Tür
mit der Natur
Umwelt- und Planungsamt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 66D
Erftstadt-Köttingen
Im Längsbusch

Begründung

1. Ausgangslage

Der Beschluß des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 15.12.1992. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom 13.1.1993 bis zum 12.2.1993. die vorzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde als Bürgerversammlung am 23.3.1995 durchgeführt.

2. Planungsziel

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Festsetzung einer Verkehrsfläche im Anschluß an die Straße im "Im Längsbusch" als zusätzliche Anbindung des Wohngebietes im Südwesten des Stadtteils Köttingen, sowie die Ausweisung einer Baufläche.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet umfaßt den Bereich des bisher im Bebauungsplan Nr. 66 festgesetzten Wendehammers.

4. Planungsvorgaben

Planungsrechtliche Grundlage des Bebauungsplanes sind die Darstellungen des wirksamen Flächenutzungsplanes, der für diesen Bereich Wohnbauflächen vorsieht sowie die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und die Anbindung an die zentrale Wasserversorgung ist bzw. wird sichergestellt.
Gem. § 51 LWG (Landeswassergesetz) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder in ortsnahe Gewässer einzuleiten. Das Plangebiet liegt im genehmigten "Rahmenentwurf für die Mischwasserbehandlung im Einzugsbereich der Kläranlage Erftstadt-Köttingen". Gem. § 51 (4) LWG besteht in diesem Fall keine Verpflichtung zur Niederschlagsbeseitigung auf dem Grundstück, wenn der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.
Durch die begrenzte Plangebietsgröße (ein Baugrundstück) ist eine Niederschlagswasserversickerung, -verrieseler oder - einleitung nicht vorgesehen. Für das Plangebiet ist die Entwässerung der Schmutz- und Regenwässer über den vorhandene Kanalisation vorgesehen. Die Aufnahmekapazität der städti-

schen Zentralkläranlage ist dafür ausreichend.

6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung und der benachbarten Nutzung wird als "Art der baulichen Nutzung" ausschließlich "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Die ausnahmsweise in "Allgemeinen Wohngebieten" zulässigen Nutzungen, wie
- Betriebe des Beherbungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden innerhalb des Plangeietes ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Begrenzung der Firsthöhe der baulichen Anlagen bestimmt.
Entsprechend § 17 BauNVO ist eine GRZ von 0,4 zulässig. Es ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen.

6.2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.
Es wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine "offenen Bauweise" festgesetzt.

6.3 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Herausnahme des bisher festgesetzten bzw. vorgesehenen Wendeplatzes aus der öffentlichen Verkehrsfläche und die Anbindung/Öffnung an die "August-Macke-Straße" erfolgt aus dem öffentlichen Interesse, für das Wohngebiet einen weiteren Anschluß über die Straße "Im Längsbusch" zu schaffen.

6.4. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird als Höchstgrenze 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.

6.5. Gehrecht

Die mit einem Gehrecht zu belastende Fläche, dient den Anliegern der Garagengrundstücke im Süden des Baugebietes und ist zu dren Gunsten zu belasten.

6.7. Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen von Hecken

Die Festsetzungen für das Anpflanzen von Hecken dienen der Grüngestaltung des Baugrundstückes und zur Kompensatiopn des baulichen Eingriffs.

7. Ökologischer Fachbeitrag

siehe Anlage

8. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (4) BauO NW

8.1. Einfriedungen

Die Höhe und die Einfriedigungsmaterialart wurde eingeschränkt, um eine gestalterische Qualität zu erhalten, daher auch die ausschließliche Zulässigkeit der Einfriedungen nur in Verbindung mit Hecken.

9. Empfehlung

Es wird empfohlen, die unbelasteten Dachflächenwässer zur Brauchwassernutzung zu verwenden.

10. Flächenbilanz

Plangebietsgröße	ca. 1400 qm
Nettowohnbauland	ca. 800 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 600 qm
Wohneinheiten	1

11. Bodenordnung, Durchführungskosten

Eine Baulandumlegung gem. § 45 BauGB ist nicht erforderlich. Die Kosten für erforderlche Erschließungsmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften des BauGB (§ 127 ff.) sowie nach den Maßgaben der Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Der Bebauungsplan Nr. 66 D, Erftstadt-Köttingen, Im Längsbusch, hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), in der Zeit vom 29.10.1997 bis einschließlich 28.11.1997 öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 19.02.1999

DER STADTDIREKTOR
Im Auftrag

(Wirtz)

P:\SZ1\K6100019.015