

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 119B  
Erftstadt-Gymnich  
Grisfeld

**Stadt Erftstadt**

**Bebauungsplan Nr. 119 B  
Erftstadt - Gymnich, Grisfeld**

**- BEGRÜNDUNG -**

Stand: Nov. 2007

**Inhaltsübersicht**

1. **Ausgangslage**
2. **Planungszielsetzung**
3. **Plangebietsbeschreibung**
4. **Planungsvorgaben**
5. **Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung**
6. **Festsetzungen (gem. § 9 Abs.1 BauGB)**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise, Hauptfistrichtung, Grundstücksbreiten
  - 6.4 Nebenanlagen und Garagen
  - 6.5 Öffentliche Verkehrsfläche
  - 6.6 Private Stellplätze
  - 6.7 Öffentliche Grünfläche
  - 6.8 Anpflanzung von Bäumen
  - 6.9 Geh, -- Fahr- und Leitungsrecht
7. **Umweltbericht**
8. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit 86 BauO NW)**
  - 8.1 Gestaltung der Haus- und Vorgärten sowie der Müll- und Reststoffbehälter
  - 8.2 Bodenbefestigung
  - 8.3 Einfriedung
  - 8.4 Fassaden- und Dachgestaltung sowie Dachform
9. **Belange des Immissionsschutzes**
10. **Belange der Wasserwirtschaft**
11. **Belange der Denkmalpflege**
12. **Flächenbilanz**
13. **Bodenordnung, Durchführungskosten**

**Anlage:** - Schalltechnische Untersuchung

**1. Ausgangslage**

Der Rat der Stadt Erfstadt hat am 12.12.2000 beschlossen für die im Südosten der Ortslage Gymnich gelegenen unbebauten Wohnbauflächen, die die Plangebiete BP 119 A und B umfassen, aufzustellen. Die Verwaltung hat daraufhin für das gesamte Plangebiet ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches im Bebauungsplan Nr. 119 als Rechtsplan umgesetzt wurde. Mit Beschluss des Rates vom 29.10.2007 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 des Bebauungsplanentwurfs Nr. 119 erfolgte dann in der Zeit vom 21.11.2002 bis 20.12.2002.

Am 30.09.2003 hat der Rat aufgrund der noch erforderlichen umfangreichen archäologischen Untersuchungen im Planbereich des Bebauungsplanes 119 B beschlossen, den Bebauungsplan in die Plangebiete Bebauungsplan Nr. 119 A und 119 B zu teilen. Der Bebauungsplan 119 A wurde in der gleichen Sitzung als Satzung beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand für beide Plangebiete (119 A u. B) in der Zeit vom 06.05.1998 bis 14.07.1998 statt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde als Bürgerversammlung am 26.09.2001 durchgeführt.

**2. Planungszielsetzung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 119 B soll entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen, -einer nachhaltigen und ökologisch orientierten Stadtplanung sowie der Berücksichtigung erhöhter gestalterischer Aspekte- die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbauflächen geschaffen werden.

Orientiert an der örtlichen Siedlungs- und Versorgungsstruktur ist die Entwicklung einer ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung mit Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern sowie einem geringen Anteil an Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Neben der verstärkten Berücksichtigung von ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten ist ein besonderes Augenmerk auf den Übergang zur freien Landschaft zu legen.

**3. Plangebietsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Gymnich.

Das 5,943 ha große Baugebiet grenzt im Nordwesten an die vorhandene Bebauung der Nikolausstraße, im Nordosten an die Bebauung der Hunsrückstraße und im Südwesten an die Dimerzheimer Straße. Im Südosten verläuft die Plangebietsgrenze in einer Entfernung von ca. 150 m parallel zur L 495. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan (Maßstab 1: 1000) zu entnehmen.

Der zu beplanende Bereich wird ausschließlich ackerbaulich genutzt und weist ein geringes Gefälle (ca. 2.0 m Höhenunterschied) von Südosten nach Nordwesten auf. Im Süd schließt sich, das in der Realisierung befindliche Gewerbegebiet Gymnich (Bebauungsplan Nr. 29) mit einer zweigeschossigen Bebauung an.

#### 4. Planungsvorgaben

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist das Gebiet als "Wohnbaufläche" dargestellt. Im Süden (entlang der Dirmerzheimer Straße) und im Nordosten (in Verlängerung der Straße „Gottesweg“) ist „Fläche zum Ausgleich im Sinne von § 1a BauGB“, Zweckbestimmung: Grünfläche“ ausgewiesen.

Außerdem befindet sich das geplante Wohngebiet im Einzugsgebiet bzw. im zukünftigen **Wasserschutzgebiet** (Wasserschutzzone III A) des Wasserwerkes Dirmerzheim.

Hinweise auf **Altlasten** und **Altablagerungen** liegen nicht vor bzw. sind dem Altlastenkataster des Erftkreises nicht zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des in Aufstellung befindlichen **Landschaftsplanes 5**, „**Erfttal Süd**“. Der Entwurf des Landschaftsplanes 5 stellt für diesen Bereich das Entwicklungsziel 2.3 (Anreicherung mit kleinflächigen und / oder linearen Biotopstrukturen durch die Begrünung von Siedlungsrändern, Straßen und Wirtschaftswegen und die Anlage von Feldgehölzen) dar und enthält an der L 162 die Festsetzung Nr. 5.2 – 58 (Pflanzung einer Baumreihe).

#### 5. Ver- und Entsorgung einschl. Abfallentsorgung

Die Versorgung mit **Elektrizität** und die Anbindung an die **zentrale Wasserversorgung** sowie an die **Kanalisation** ist bzw. wird sichergestellt.

Für das Plangebiet ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das **Schmutzwasser** wird über den in Gymnich vorhandenen Schmutzwasserkanal in die städtische Zentralkläranlage in Köttingen geleitet. Die gem. § 51 a LWG vorgeschriebene Versickerung des **Oberflächenwassers** erfolgt in der Versickerungsanlage des im Nordosten des Plangebietes liegenden Bebauungsplanes Nr. 119 A.

Die Stichstraßen im Plangebiet sind aus ökologischen (Bodenversiegelung) und aus ökonomischen (Baukosten) Gründen so angelegt, dass ein Wenden für Müllfahrzeuge innerhalb dieser Straße nicht möglich ist. Auch ein Rückwärtssetzen dieser Fahrzeuge ist nach der Unfallverhütungsvorschrift (UVV) Müllbeseitigung nicht zulässig. Aus diesem Grund sind im Einmündungsbereich von Stichstraßen „**Standorten für Abfallbehälter**“ festgesetzt, auf denen an Abfuhrtagen die in der Stichstraße ansässigen Haushalte ihre Abfallbehälter abstellen können.

#### 6. Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

##### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der benachbarten Nutzung wird als "**Art der baulichen Nutzung**" "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmsweise im „Allgemeinen Wohngebiet „ zulässigen Nutzungen

\* Nr. 4 Gartenbaubetriebe

\* Nr. 5 Tankstellen

werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 ausgeschlossen.

Diese Nutzungen sind wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer verkehrsträchtigen Nutzung innerhalb eines Baugebietes mit der Hauptnutzung Wohnen nicht verträglich. Das Plangebiet liegt darüber hinaus in der Wasserschutzzone III A des geplanten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Dirmerzheim in der Tankstellen nicht zulässig sind.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das **"Maß der baulichen Nutzung"** wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im Sinne einer nachhaltigen ökologischen ausgerichteten Stadtplanung (Bodenversiegelung / Plangebietsdurchgrünung) wird gem. §17 Abs. 1 BauNVO von der höchstmöglichen GRZ (0,4) abgewichen und eine von der Grundstücksgröße und der geplanten Bebauung abhängige **Grundflächenzahl** festgesetzt.

Aus dem gleichen Grund ist die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten auf 25 % (statt 50 %) eingeschränkt.

Mit Rücksicht auf die vorhandene angrenzende Bebauung (eingeschossig) und dem städtebaulichen Konzept ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die städtebauliche Plankonzeption sieht entlang der bestehenden Bebauung im Nordwesten des Plangebietes und zur freien Landschaft eine eingeschossige Bebauung vor. Im Zentrum, im Norden und im Eingangsbereich des Plangebietes, in denen auch eine verdichtete Bebauung in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten möglich ist, ist eine zwingend bzw. bis zu zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Mit der zwingend zweigeschossigen Bebauung soll die bauliche Mitte der Bauabschnitte hervorgehoben werden. Damit auch bei der bis zu zweigeschossigen Bebauung ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild der raumbedeutenden Gebäude entsteht, ist für diesen Bereich darüber hinaus eine Trauthöhenfestsetzung und eine Einschränkung der Dachformen festgesetzt.

Die Festsetzung der maximalen **Gebäudehöhen** gilt für das gesamte Bebauungsplangebiet. Durch die Beschränkung bzw. Festsetzung der Sockel-, und Firsthöhe für die ein- und zweigeschossige Bebauung soll ein weitgehend homogenes Erscheinungsbild des **gesamten Gebietes** und **insbesondere der raumbedeutenden Gebäudehöhen erreicht** werden.

Die Höhe des **Lärmschutzwalles** entlang der Dirmerzheimer Straße ergibt sich aus dem **Verkehrslärmgutachten** (siehe Anlage 2 „schalltechnischen Untersuchung“).

Die Festsetzung der Gebäudemindesthöhe gilt nur für die Grundstücke die unmittelbar an die freie Landschaft grenzen. Mit dieser und der Festsetzung der **Hauptfirstrichtung** soll zur freien Landschaft eine traufenständige und weitgehend einheitlich hohe Bebauung entstehen, die einen gestalterisch homogenen Übergang zur freien Landschaft bildet.

Die Festsetzung von Grundstücksmindestbreiten bei Reihenhäusern (6,50 m) und bei Doppelhäusern (9,50 m) soll eine Mindesthausbreite von 6,50 m sichern. Mit der Festsetzung werden größere Grundstücke gebildet, die einen großzügigeren Wohnungsgrundriss ermöglichen. Dies trägt insbesondere der Planzielsetzung -der Entwicklung einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung- Rechnung.

Die Festsetzung der einheitlichen First-, Trauf- und Sockelhöhe bei Doppelhäusern und Hausgruppen soll zusammen mit der vorgegebenen Festsetzung hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung (siehe auch Kap. 8.4 der Begründung) das optische Auseinanderfallen eines Doppelhauses bzw. einer Hausgruppe verhindern.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise, Hauptfirstrichtung

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird im Bebauungsplan ausschließlich durch die **Baugrenze** bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass entsprechend der Planzielsetzung eine einheitliche bzw. besondere Betonung des Straßenraumes entsteht, die gegenseitige Verschattung der geplanten Gebäude gemindert und gleichzeitig die Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht wird. Bei den nordorientierten Grundstücken ist im Gegensatz zu den süd-, west- und ostorientierten, auf denen durchweg ein 12,00 m breites Baufenster festgesetzt ist, eine 14 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Mit der Festsetzung von großzügigen Baufenstern auf den nordorientierten Grundstücken soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass ein nach Süden orientierter Wohnungsgrundriss bzw. Garten (u.a. Terrasse) realisiert werden kann.

Mit der Festsetzung hinsichtlich der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Errichtung eines **Wintergartens** soll der Nutzung von regenerativen Energien (Sonnenenergienutzung) Rechnung getragen werden.

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend, die Schaffung einer überwiegend aufgelockerten Einfamilienhausbebauung, wird "**Offene Bauweise**" festgesetzt.

Durch die Festsetzung der **Hauptfirstrichtung** soll zusammen mit der Höhenfestsetzung auf den zur freien Landschaft grenzenden Grundstücken eine traufenständige und weitgehend einheitlich hohe Bebauung, die einen gestalterisch homogenen Übergang zur freien Landschaft bildet, erreicht werden (siehe auch Kap. 6.2 der Begründung).

### 6.4 Nebenanlagen und Garagen

Entsprechend der Gartennutzung der angrenzenden vorhandenen Bebauung ist die Errichtung von **Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und überdachten Stellplätzen** im Plangebiet nicht eingeschränkt.

Damit der Eingangsbereich von Stichwegen oder Schleifenerschließungen nicht durch Wände von Nebenanlagen, Garagen sowie von überdachten Stellplätzen geprägt wird, ist festgesetzt, dass derartige Gebäude (Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze) an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an die Fahrbahn von öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, nur in einem Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze und nur in Verbindung mit einer strauchartigen Bepflanzung (zwischen der Grundstücksgrenze und dem Gebäude) zulässig sind. Aus dem gleichen Grund ist festgesetzt, dass entlang der festgesetzten Rad- und Fußwege Garagen oder überdachte Stellplätze nicht länger als 7 m sein dürfen.

### 6.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Die **äußere Anbindung / Erschließung** des zukünftigen Wohngebietes erfolgt über die Anbindung an die Dirmerzheimer Straße (L 162). Die wiederum schließt an die L 495 an, welche unmittelbar zur Autobahnanschlussstelle Erfstadt – Gymnich (A 61) führt.

Die **innere Erschließung** erfolgt in Form einer Haupteerschließungsstraße, die durch eine größere Schleife ergänzt wird. Die Haupteerschließungsstraße, die bereits als Baustraße vorhanden ist, erstreckt sich von der Dirmerzheimer Straße in Richtung Norden bis zur Verlängerung der Straße Gottesweg bzw. zur Haupteerschließungsstraße des nördlichen Bebauungsplangebietes BP 119 A. Sie soll als Anliegerstraße in einer Breite von 11,00 m mit beidseitigem Bürgersteig (2,00 m u. 1,50 m) einer Fahrbahn (5,50 m) und einem Längsparkstreifen (2,00 m) ausgebaut werden.

Die Schleifenerschließung wird durch drei Stichwege im Südenosten, einen Stichweg im Nordwesten und zwei Stichstraßen im Innenbereich ergänzt. Die als Schleife ausgebildete Straße und die Stichstraßen sollen auf gleichem Höhenniveau als Mischfläche in einer Breite von 5,00 m ausgebaut werden.

Die öffentlichen Parkplätze sind gleichmäßig verteilt über das gesamte Plangebiet in Form von seitlich angeordneten Längsparkplätzen oder in Schrägaufstellung in der Mitte der Erschließungsstraßen festgesetzt. Insgesamt sind 62 Parkplätze ausgewiesen. Bei ca. 118 geplanten Wohneinheiten steht somit für zwei Wohneinheiten ein Stellplatz (oder 0,5 Stellplatz pro Wohneinheit) zu Verfügung.

Mit den im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Baumpflanzungen soll der Straßenraum sowie die öffentlichen Stellplätze optisch gegliedert und aufgelockert werden.

Weiterhin sind im Plangebiet Fuß- und Radwege als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie bilden ein Nord-Süd und Ost-West verlaufendes Netz, welches an das bestehende Straßen- und Wegenetz der vorhandenen Wohnbebauung im Nordwesten sowie des nordöstlich gelegenen Plangebietes BP 119 A und an die bestehenden Wirtschaftswege im Südosten anbindet sowie die gebietsinternen Straßen ergänzt und miteinander vernetzt. Ergänzt wird dieses Netz durch den im Südosten des Plangebietes festgesetzten und von Nord nach Süden führenden Wirtschaftsweg. Dieser dient darüber hinaus zur Erschließung der verbleibenden Ackerflächen zwischen der L 495 und dem Plangebiet.

## 6.6 Private Stellplätze

Mit der Zuordnung der festgesetzten privaten Stellplätze als Carports (Auf den Flächen für überdachte Stellplätze CA 1 bis 2) sollen die privaten Stellplätze der Reihenhausbauung in den Baublöcken WA 1 bis WA 3 gesichert werden.

(Bezüglich der Gestaltung der Carports siehe auch Kapitel 8.4 der Begründung)

## 6.7 Öffentliche Grünfläche

Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes bzw. innerhalb des Bebauungsplangebietes 119 A ist eine Grün- bzw. Parkanlage geplant. Diese Fläche soll vorrangig der Erholung, der Bewegung und dem Aufenthalt der Bewohner der beiden Baugebiete bzw. Bebauungsplangebiete 119 A und B dienen und wird mit entsprechendem Mobiliar ausgestattet. In der Mitte der Grünanlage ist ein Spielplatz (von ca. 2000 qm) geplant. Dieser dient nicht nur der Versorgung der Kinder in den Bebauungsplangebieten 119 A und B sondern auch zur Deckung des Spielflächendefizits des gesamten Stadtteiles Gymnich.

Eine kleine Teilfläche dieser Grünfläche ragt in das Plangebiet hinein. Die Fläche ist dem-

entsprechend als „Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage“ festgesetzt.

#### 6.8 Anpflanzung von Bäumen

Die im Plangebiet festgesetzten **Bäume** sollen der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Zielsetzung -der Entwicklung eines gestalterisch und ökologisch höherwertigen Wohngebietes- Rechnung tragen.

Die Baumanpflanzungen innerhalb der Verkehrsfläche dienen zum einen der Gliederung bzw. Betonung des Straßenraums, welches die Aufenthaltsqualität für die Bewohner des Baugebietes erhöht, und zum anderen dem ökologischen Ausgleich der versiegelten Flächen (siehe auch Anlage 1, Umweltbericht und Ökologischer Fachbeitrag).

Die festgesetzten Bäume entlang der Dimerzheimer Straße bilden darüber hinaus zusammen mit der bereits vorhandenen Baumreihe auf der westlichen Seite der Straße eine alleeartige Bepflanzung. Da eine Straßenraum fassende Bebauung weder im Plangebiet noch auf der westlichen Straßenseite -in dem in der Realisierung befindlichem Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 29)- vorgesehen ist, soll mit der Allee der Straßenraum räumlich gefasst und der Übergang zur Straßenrandbebauung in der Ortslage geschaffen werden.

Darüber hinaus wird mit der Festsetzung und späteren Realisierung die im Entwurf des Landschaftsplanes 5 „Erfttal Süd“ vorgesehene Pflanzung einer Baumreihe entlang der L 162 (Festsetzung 5.2 – 58) umgesetzt.

#### 6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die im Südwesten des Plangebietes festgesetzte Fläche mit einem **Gehrecht** zu Gunsten der Allgemeinheit soll die fußläufige Verbindung zwischen dem Neubaugebiet und der Nikolausstraße sichern.