

1. Vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. 127
Erftstadt-Dirmerzheim
Am Schießberg

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 61. 21-20 / 127 1. vereinf. Änd.

öffentlich

V 605/2007

Amt: - 61 -

BeschlAusf.: - 61 -

Datum: 13.11.2007

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	04.12.2007	
Rat	18.12.2007	

Betrifft: **Bebauungsplan Nr. 127, E. - Dirmerzheim, Am Schießberg ,
Beschluss über 1. vereinfachte Änderung**

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den 13.11.2007

Beschlussentwurf:

Gem. §§ 2 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 127, E. – Dirmerzheim, Am Schießberg in einem Teilbereich (von einer Ein- in eine Zweigeschossigkeit) gemäß dem in der Anlage beigefügten Entwurf vereinfacht zu ändern.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 127 setzt bisher für das gesamte Plangebiet eine eingeschossige Bebauung ohne Höhenbeschränkung sowie eine Einzel- oder Doppelhausbebauung fest.

Der Stadtverwaltung (Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft) liegen Anfragen von Grundstücksinteressenten bzw. Investoren vor, die im Plangebiet zweigeschossige Wohnungseinheiten in Form einer Doppelhausbebauung und / oder Hausgruppe errichten möchten.

Da bisher im Bebauungsplan keine Höhenfestsetzung für die geplante eingeschossige Bebauung vorgesehen ist, ist die gewünschte zweigeschossige Bebauung dann städtebaulich vertretbar, wenn die Festlegung einer Höhenbegrenzung die Einfügung in den städtebaulichen Kontext der eingeschossigen Bebauung gewährleistet.

Daher ist beabsichtigt, für den Bereich der Planänderung eine zweigeschossige Bebauung zusammen mit einer Höhenvorgabe (mindest und maximale Trauf- und Firsthöhe), die Einschränkung der Dachformen, den Ausschluss von Staffelgeschossen und den teilweise

Verzicht auf die Festsetzung „nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig“ festzusetzen. Die Festsetzungen bezüglich der Trauf - und Firsthöhe und die Einschränkung der Dachformen und des Staffelgeschosses sollen eine zu massiv wirkende und unhomogene Bebauung gegenüber der im Plangebiet festgesetzten eingeschossigen Bebauung verhindern.

Unter diesen Voraussetzungen sowie der Tatsache, dass die Planänderung im Süden an eine bereits vorhandene zweigeschossige Reihenhausbauung (Jakobstraße) grenzt, kann die vereinfachte Änderung befürwortet werden. Die Beibehaltung des Verzichts auf die Höhenbegrenzung bei der eingeschossigen Bebauung, welche je nach Grundstückszuschnitt, überbaubarer Grundstücksfläche und gewählter Dachform eine Firsthöhe erreichen werden kann, die die vorgesehene Firsthöhe der zweigeschossigen Bebauung nicht wesentlich unterschreitet, trägt zudem zu einem verträglichen städtebaulichen Erscheinungsbild bei.

Die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer und Nachbarn haben der Planänderung zugestimmt. Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Planung nicht betroffen; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.


(Bösche)

Anlage

1. Vereinfachte Änderung

1. Vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. 127 Erftstadt-Dirmerzheim, Am Schießberg

Legende / Festsetzungen



Allgemeines Wohngebiet

0,3

Grundflächenzahl

I / II

Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse



Offene Bauweise



Nur Einzel- und Doppelhaus zulässig



Nur Einzelhaus zulässig



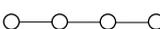
Baugrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes
der baulichen Nutzung



Angrenzung der unterschiedlichen Bauweise
der baulichen Nutzung



Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

Zusätzliche Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen

Bei der festgesetzten zweigeschossigen Bebauung wird die Firsthöhe (Oberste Begrenzung der Dachhaut) auf mindestens 8,00 m und maximal 9,50 m festgesetzt.

Bei der festgesetzten zweigeschossigen Bebauung wird eine Traufhöhe von mindestens 4,50 m und maximal 6,50 m festgesetzt. Maßgeblich für die Ermittlung der Traufhöhe ist der konstruktive Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

Als Geländeoberfläche wird die unmittelbar an das Grundstück angrenzende ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt; diese gilt als Bezugshöhe für die festgesetzten First- und Traufhöhen. Es ist der mittlere Höhenwert der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche maßgebend.

Staffelgeschosse sind bei der festgesetzten zweigeschossigen Bebauung ausgeschlossen.

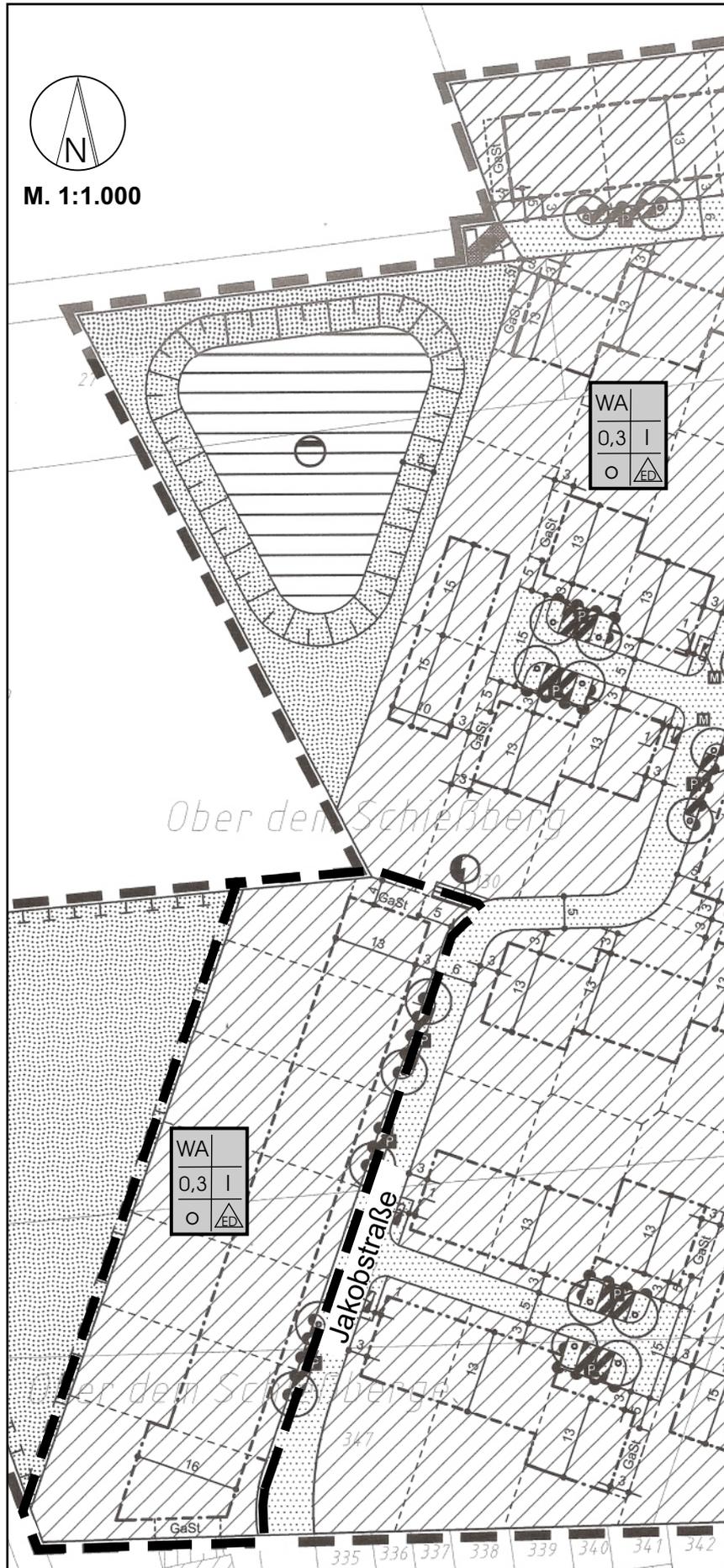
Zusätzliche Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 Landesbauordnung NW (BauONW)

Dachform

Bei der festgesetzten zweigeschossigen Bebauung sind Flach- und Pultdächer ausgeschlossen.

Mit Ausnahme der „Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse“ bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert.

Bisherige Festsetzungen



Neue Festsetzungen

