

Begründung

Bebauungsplan Nr. 130
Erftstadt-Ahrem
Franz-Xaver-Mauer-Straße

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. **Ausgangslage**
2. **Planungsziel**
3. **Plangebietsbeschreibung**
4. **Planungsvorgaben**
5. **Ver- und Entsorgung**
6. **Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB**
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen
 - 6.3 öffentliche Verkehrsflächen und Stellplätze
 - 6.4 öffentliche Grünfläche
 - 6.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen
 - 6.6 Nebenanlagen
7. **Ökologischer Fachbeitrag**
8. **Festsetzungen gem. §9 Abs.4 BauGB i. V. mit § 86 Abs.4 BauO NW**
 - 8.1 Dachformen und -neigungen
 - 8.2 Fassaden- und Dachmaterialien
 - 8.3 Doppelhäuser und Hausgruppen
 - 8.4 Stellplätze- und Garagen
 - 8.5 Dachgauben
 - 8.6 Bodenbefestigungen
 - 8.7 Müll- und Recyclingstandplätze
 - 8.8 Begrünung der Vorgärten
 - 8.9 Einfriedungen
9. **Flächenbilanz**
10. **Bodenordnung, Durchführungskosten**

1. Ausgangslage

Der Beschluß des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte am 17.12. 1996.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 6.11.97-12.12.97 statt. Die vorzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde als Bürger/innenversammlung am 11.6.97 durchgeführt.

2. Planungsziel

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung zur baulichen Erweiterung Ahrens - über die vorhandene Abrundungssatzung hinaus - zu schaffen.

Es besteht innerhalb der ortsansässigen Bevölkerung Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen. Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Entwicklung eines Baugebietes, welches sich in das Ortsbild einfügt und es landschaftsgerecht abrundet. Die Planung vermittelt zwischen dem städtebaulichen Charakter des alten Dorfkerns und dem der umliegenden neueren Wohngebiete. Geplant ist ein Wohngebiet mit ca. 29 Wohneinheiten überwiegend als freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise.

3. Plangebietsbeschreibung

Der Planbereich besitzt eine Größe von ca. 1,6 ha und liegt am westlichemⁿ Ortsrand von Ahrem. Er umfaßt im Osten die vorhandene Wohnbebauung an der "Franz-Xaver-Mauer-Straße" und schließt sich im Norden der Bebauung entlang der Straße "Am Maximinenkreuz" an. Im Westen grenzt das Baugebiet an den Friedhof bzw. an das Bachbett der Erpa. Es umschließt Acker- und Nutzgartenflächen beidseitig zweier, auf der "Franz-Xaver-Mauer-Straße" mündender, Wirtschaftswege.

Die umgebende Bebauung ist neben einigen Doppelhäusern und zweigeschossigen Gebäuden geprägt von eingeschossigen freistehenden Einfamilienwohnhäusern. Auf einer südwestlich des Plangebietes liegenden Ackerfläche ist eine landwirtschaftliche Halle errichtet worden.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplanentwurf in 1:1000 zu entnehmen.

4. Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im vom Rat der Stadt Erftstadt am 23.6.1998 beschlossenen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt; die Genehmigung des Flächen-nutzungsplans wird zur Zeit mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt.

Grundsätzlich ist der Bebauungsplan (nach Umfang und geplanten Wohneinheiten) dem Entwicklungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung angepaßt. Er entspricht so-mit auch den bereits bekundeten Bauinteressen der Grundstückseigentümer im Pla-nungsbereich.

Für das Plangebiet bestehen keine Schutzvorschriften nach dem Landschaftsgesetz

NW. Westlich an das Plangebiet schließt sich die Maßnahme 5.1-165 "Uferbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gem. Richtlinie für den naturnahen Ausbau von Fließgewässern" (§ 26 Abs.1 Nr.1 LG) aus dem Landschaftsplan 4 an. Diese Maßnahme ist bereits umgesetzt worden. In der Grünflächenplanung des Bebauungsplans ist diese Landschaftsplan-Maßnahme einzubeziehen.

Weiterhin ist bei der Abgrenzung des neuen Wohngebietes die in räumlicher Nähe befindliche landwirtschaftliche Gerätehalle zu berücksichtigen.

Die vorgesehene zentrale örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des nach Nordosten hin leicht abfallenden Geländes nicht im südlichen Bereich des Plangebietes möglich.

Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen liegen der Stadt nicht vor.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und die Anbindung an die zentrale Wasserversorgung wird sichergestellt. Für das Plangebiet ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal der städtischen Kläranlage zugeleitet. Die gem. § 51 LWG vorgeschriebene Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes wird durch die Anlage einer am westlichen Plangebietsrand gelegenen zentralen Versickerungsmulde in den Ausgleichsflächen gewährleistet. Die Eignung des Standortes wurde in einem in Auftrag gegebenen Versickerungsgutachten bestätigt.

6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, Wohnbauflächen für die ansässige Bevölkerung bereitzustellen, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit führt es die Hauptnutzung Wohnen, welche auch das angrenzende bestehende Baugebiet prägt, fort.

Die ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen

Nr. 3 Anlagen der Verwaltung

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

werden gem. §1 Abs. 6 Nr.1 ausgeschlossen, da sie innerhalb dieses kleinen Baugebietes die Hauptnutzung Wohnen, aufgrund ihres großen Flächenbedarfs und der Verkehrsintensität zu stark beeinträchtigen.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist zulässig, wenn die Zahl von 8 Betten nicht überschritten wird. Die Begrenzung der Bettenzahl hat eine Einschränkung der für ein solches Bauvorhaben notwendigen Stellplätze und der zu erwartenden Kfz-Fahrten pro Tag zur Folge. Damit verhindert sie ein unverträglich hohes Verkehrsaufkommen und ermöglicht dennoch eine nicht flächenintensive gewerbliche Nutzung, welche sich gut in ein

Wohngebiet integrieren läßt.

Im Südwesten grenzt an das Plangebiet eine landwirtschaftliche Gerätehalle, im Außenbereich liegend, für die ein Antrag auf Nutzungsänderung bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegt. Die Nutzungsänderung beinhaltet eine Pensionspferdehaltung mit 10 Boxen, eine Bewegungshalle sowie eine Hallenerweiterung zur Aufnahme der landwirtschaftlicher Geräte. Von Seiten der Eigentümer/innen besteht der Wunsch nach Errichtung eines der Halle benachbarten Betriebswohnhauses.

Die Bauaufsichtsbehörde beabsichtigt, dem Nutzungsänderungsantrag zuzustimmen.

Das neue Wohngebiet endet in einer Entfernung von 40.00 m vor der vorhandenen landwirtschaftlichen Halle. Die Nutzungsänderung umfaßt eine bauliche Erweiterung der Halle in einer Tiefe von 9.20 m in Richtung des neuen Baugebietes.

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen und beantragten landwirtschaftlichen Nutzung durch das herannahende Wohngebiet bzw. eine Überschreitung der "Schalltechnischen Orientierungswerte" für ein Allgemeines Wohngebiet (DIN 18005, Schallschutz im Städtebau) durch die landwirtschaftliche Nutzung ist nicht zu erwarten.

Eine Geruchs- bzw. Lärmbelastung der Wohnbebauung durch die Haltung und Bewegung von 10 Pferden bzw. durch die landwirtschaftlichen Geräte wird sich innerhalb dieser Grenzen bewegen. Die Betriebszeiten der Halle fallen nicht in die nächtlichen Ruhezeiten (22.00 - 6.00 Uhr).

Die verkehrliche Anbindung der landwirtschaftliche Halle erfolgt über die im Süden des Plangebietes liegende öffentliche Verkehrsfläche, welche als beidseitig befahrbarer Wohnweg ausgebaut wird. Der Belastungsgrenzwert dieses Straßentyps liegt bei 60 Kfz in der Spitzenstunde (Richtlinien für die Anlage von Straßen). Einschließlich einer, durch die Hallennutzung hervorgerufenen, geschätzten zusätzlichen Verkehrsbelastung von 30 Kfz/Tag (10 Pferde täglich bewegt = 20 Fahrten und 10 landwirtschaftliche Fahrten) wird dieser Wert nicht erreicht.

Einer zukünftig evt. gewünschten Erweiterung der Pferdehaltung bis auf die doppelte Anzahl dürfte immissionsschutzrechtlich nichts entgegenstehen bzw. würde im Rahmen des entsprechenden bauordnungsrechtlichen Verfahrens geprüft.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Entsprechend der Grundstücksüberbauung im angrenzenden bestehenden Baugebiet wird einheitlich eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Um die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß zu reduzieren, wird die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf max. 25% beschränkt.

Für das gesamte Baugebiet wird, mit Ausnahme der bestehenden Bebauung, eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, welche durch eine Beschränkung bzw. Festsetzung der Sockel-, Trauf- und Firsthöhe sowie der Drenpelhöhe ein weitgehend homogenes, dem Gelände und der umgebenden Bebauung angepaßtes Erscheinungsbild anstrebt.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend dem Charakter des umgebenden Wohngebietes wird für das Plangebiet offene Bauweise als Einzel- und/oder Doppelhausbebauung sowie, aufgrund der besonderen Grundstückssituation, Hausgruppe festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Im allgemeinen ist die Ausweisung von Baugrenzen zur Minimierung der Bautiefe sowie zur einheitlichen Fassung bzw. besonderen Betonung des Straßenraumes ausreichend. Die Reduzierung der max. Bautiefe, in Verbindung mit der Festlegung der Geschossigkeit, Dachform und Firstrichtung, dient der Erhaltung einer Baukörperproportion, welche sich der traditionellen Bauform des alten Dorfkerns annähert.

Die Ausweisung von Baulinien im Bereich der südlichen Straßeneinmündung dient der Sicherung raumbildender Gebäudefluchten entlang der nord-süd verlaufenden, durch Platzbildung und Aufweitung betonten, Verkehrsfläche. Die im nördlichen Planbereich auf der Grundstücksgrenze liegende Baulinie sichert die Bebaubarkeit des für eine freistehende Bebauung nicht ausreichenden schmalen westlich gelegenen Grundstücks.

Eine Überschreitung der ausgewiesenen Bauflächen zur Errichtung eines Wintergartens dient vorrangig der Heizenergieeinsparung durch die Nutzung der Sonnenenergie.

Zur Schaffung eines homogenen, von traufständigen Gebäuden geprägten Straßenraums wird die Firstrichtung einheitlich parallel zum Straßenverlauf festgesetzt.

6.3 Öffentliche Verkehrsflächen und Stellplätze

Das Plangebiet wird über zwei Anbindungen an die Franz-Xaver-Mauer-Straße schleifenförmig erschlossen.

Die innere Erschließung wird als öffentliche "Verkehrsfläche" mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen und verläuft entlang zweier vorhandener Wirtschaftswege, welche durch eine nord-süd orientierte Verkehrsfläche miteinander verbunden werden.

Dieser Straßenraum weitet sich nach Norden hin kontinuierlich auf und bildet im Einmündungsbereich einen dreiecksförmigen Platzraum, welcher sich in seiner Form an den ortsbildprägenden platzartigen Aufweitungen von Straßengabelungen ("Hermeshof", "Am Maximinenkreuz") orientiert.

Aufgrund der Grundstücksstruktur und der Breite des vorhandenen Wirtschaftsweges ist die Anlage einer beidseitig befahrbaren Verkehrsfläche nicht realisierbar. Daher sollte die Verkehrsfläche bis zum Platzraum als Einbahnstraße ausgewiesen bzw. gewidmet werden.

Am westlichen Rand des Plangebietes münden die öffentlichen Verkehrsflächen in die vorhandenen Wirtschaftswege ein.

Im Plangebiet werden ca. 10 öffentliche Stellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen. Dies ist eine höhere Anzahl, als sie in der EAE 85 - Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen - für geplante Baugebiete empfohlen wird (1 Stellplatz pro 3-6 Wohneinheiten).

6.4 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

siehe 7.7 (Ökologischer Fachbeitrag)

6.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Baumanpflanzungen dienen einerseits dem ökologischen Ausgleich der versiegelten Flächen (siehe 7.7 Ökologischer Fachbeitrag), andererseits der Gliederung bzw. Betonung des Straßenraums. Sie tragen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die BewohnerInnen des Baugebietes bei.

Zur Erzielung einer alleeartigen Wirkung werden die Bäume entlang der südlichen Erschließungsstraße einheitlich als Ebereschenanpflanzungen festgesetzt. Zur Betonung des nördlichen Platzraumes wird, entsprechend der traditionellen alten "Dorflinde", die Pflanzung einer Winterlinde festgesetzt.

6.6 Nebenanlagen

Da eine dörfliche Nutzung der Gartenflächen ermöglicht werden soll, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Wahrung eines homogenen Straßenbildes sowie zur Schaffung durchgehender Grünzonen müssen Nebenanlagen einen Abstand von 3 m zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen bzw. zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen einhalten.