

1. Vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. 145
Erftstadt-Blessem
Süd-Ost

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 61. 21-20 / 145 1. vereinf. Änd.

öffentlich

V 255/2008

Amt: - 61 -

BeschlAusf.: - 61 -

Datum: 14.05.2008

Beratungsfolge

Termin

Bemerkungen

Ausschuss für Stadtentwicklung

11.06.2008

Rat

19.06.2008

Betrifft: **Bebauungsplan Nr. 145, E. - Blessem, Südost;
Beschluss über die 1. vereinfachte Änderung**

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den 14.05.2008



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. 145, E. – Blessem, Südost in einem Teilbereich (Ergänzung bezüglich Dachform) gemäß dem in der Anlage beigefügten Entwurf vereinfacht zu ändern.

Begründung:

Der Stadt Erftstadt (Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft) liegt eine Anfrage zum Erwerb einer Teilfläche im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 145 E.-Blessem zur Errichtung von acht zweigeschossigen Doppelhäusern vor (s. V 185/2008; Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Betriebsausschuss Immobilienwirtschaft am 23.04.2008 und 03.06.2008). Der Investor beabsichtigt, dort eine zweigeschossige Pultdachbebauung mit einem Staffelgeschoss zu realisieren (s. Anlageplan).

Der Bebauungsplan Nr. 145 setzt für das gesamte Plangebiet eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit einer Höhenbeschränkung und Vorgaben für die Dachform sowie eine Einzel- oder Doppelhausbebauung fest.

Für den betreffenden Bereich entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist bisher eine traufenständige ein- oder zweigeschossige Satteldachbebauung vorgeschrieben. Die Vorschrift unter Ziffer 2.4 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes, nach der nur Satteldächer in diesem Bereich zulässig sind, steht somit der o.a. Bebauung (Pultdach/Staffelgeschoss) entgegen.

Daher ist zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit einer Pultdach/Staffelgeschossbebauung eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 erforderlich.

Die Abweichung vom bisherigen Bebauungsplankonzept (zweigeschossig, ausschließlich Satteldach) ist insgesamt städtebaulich vertretbar, da der Investor das gesamte Baufeld vom Eingangsbereich bis zur baulichen Mitte, die ebenfalls von einem Investor und somit in einer architektonisch abgestimmten Bebauung umgesetzt werden soll, in homogener Doppelbebauung errichten möchte. Diese Doppelhausbebauung wird somit als Ensemble eine bauliche Einheit bilden.

Da die angestrebte Pultdach/Staffelgeschossbebauung die bisher festgesetzte max. Firsthöhe (Satteldachbebauung) nicht überschreitet, kann die vereinfachte Änderung insgesamt städtebaulich befürwortet werden.

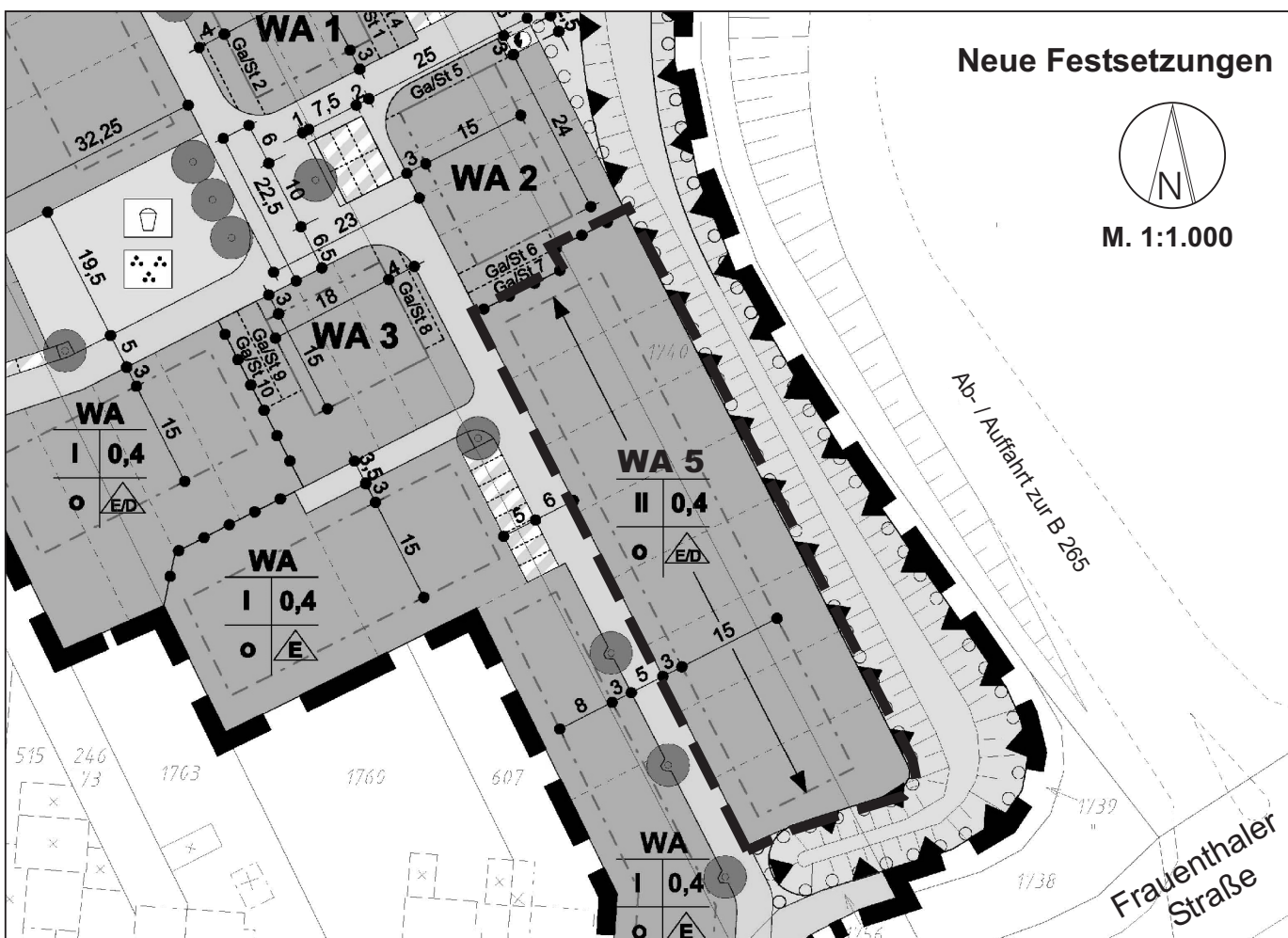
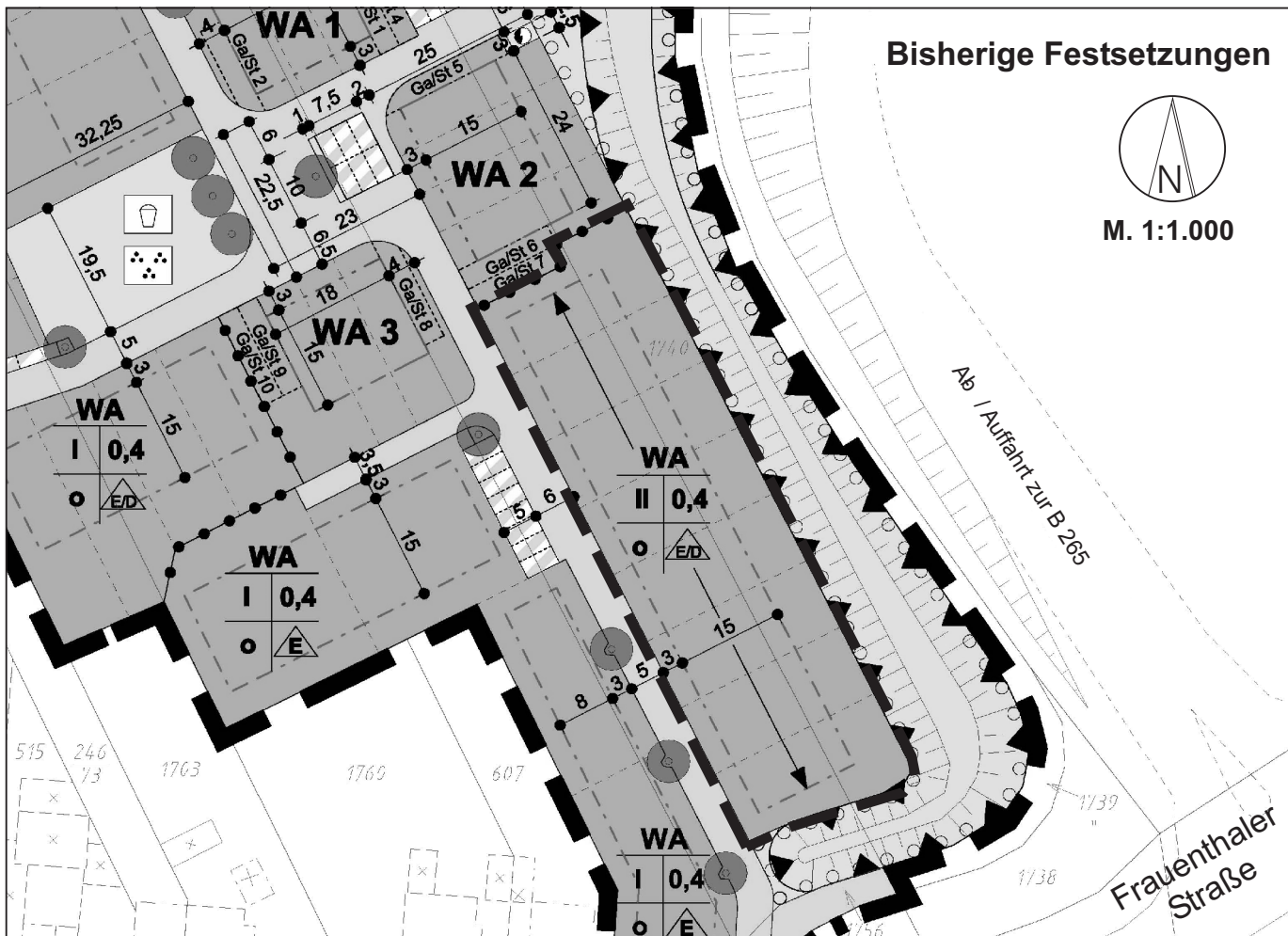
In diesem Zusammenhang sollte der Bebauungsplan für den Bereich der Bebauungsplan-Änderung gleichzeitig auch dahingehend geändert werden, dass bei der Errichtung von Pultdächern auch alternative Dacheindeckungen zulässig sind. Die im Bebauungsplan bisher festgesetzten zulässigen Dacheindeckungen (Dachziegel, Betondachziegel, graue Metalldächer etc.) führen bei flachgeneigten Dächern zu einem erhöhten Konstruktions- und Kostenaufwand. Bei einer geringen Dachneigung sind zudem die Dachflächen bzw. die Dacheindeckungen nicht einsehbar.

Der von der Planung betroffene zukünftige Grundstücksnachbar (im Norden) hat der Bebauungsplan-Änderung zugestimmt. Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Planänderung nicht betroffen; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.


(Bösche)

Anlage

- Anlageplan
- Vereinfachte Änderung des BP Nr. 145, E. – Blessem, Südost



1. Vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. 145, Erftstadt-Blessem, Süd-Ost

Legende / Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
-----------	------------------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4	Grundflächenzahl
II	zulässige Anzahl der Vollgeschosse
O	Offene Bauweise

Bauweisen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Nur Einzel- und Doppelhaus zulässig
-----	Baugrenze
↔	Hauptfährstrichtung

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs 4 BauNVO)

● — ● — ● — ●	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, der baulichen Nutzung und der Baufelder
---------------	---

Sonstige Planzeichen

■ — ■ — ■	Grenze der Planänderung
-----------	-------------------------

Sonstige Darstellungen

-----	Vorgeschlagener Grundstückszuschnitt
WA 5	Bezeichnung der Baufelder

Zusätzliche planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. gem. § 86 Landesbauordnung (BauO NRW):

(Ziffer 1.2.2, Höhe der baulichen Anlagen)

Ausnahmsweise wird im mit WA 5 bezeichneten Baufeld bei der Errichtung eines Pultdaches als oberste Begrenzung der Dachhaut 9,50m über Geländehöhe festgesetzt.

(Ziffer 2.3, Dacheindeckung)

Ausnahmsweise sind im mit WA 5 bezeichneten Baufeld bei der Errichtung von Pultdächern Abweichungen von der festgesetzten Dacheindeckung zulässig.

(Ziffer 2.4, Dachform und -neigung)

Ausnahmsweise sind im mit WA 5 bezeichneten Baufeld auch Pultdächer in Verbindung mit einem Staffelgeschoss (gem. § 2 Abs. 5 BauO NRW) zulässig.

Mit Ausnahme der oben genannten Ergänzung bleiben die Festsetzungen
des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert.