

2. Vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. 145

Erftstadt-Blessem

Süd-Ost

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 61

öffentlich

V 356/2009

Amt: - 61 -

Beschl/Ausf.: - 61 - - 82 -

Datum: 08.06.2009

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	24.06.2009	→ einstimmig
Rat	30.06.2009	"

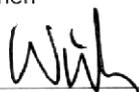
Betrifft: **Bebauungsplan Nr. 145, E. -Blessem, Südost;
Beschluss über die 2. vereinfachte Änderung**

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den 08.06.2009



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 (u.a. Änderung von Hausgruppen in Einzel- Doppelhausbebauung) gemäß dem in der Anlage beigefügten Entwurf vereinfacht zu ändern.

Begründung:

In der Vermarktung des Bebauungsplanes Nr. 145, E.-Blessem, Südost, ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser sehr groß. Aufgrund dieses Interesses konnten bis auf zwei Grundstücke im gesamten Baugebiet alle Baugrundstücke an Bauinteressenten vermittelt werden. Um auch zukünftig die Nachfrage nach Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser befriedigen zu können und aufgrund der Tatsache, dass die Nachfrage nach Einfamilienreihenhäusern in Blessem (s. V 325/2009, Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Werksausschuss Immobilienwirtschaft am 18.06.2009) zwischenzeitlich gegen Null tendiert, halte ich es für angeraten, den Bebauungsplan Nr. 145 entsprechend zu ändern und für den betreffenden Bereich (s. Anlage), für den bisher eine Hausgruppenbebauung festgesetzt ist, eine Einzel- oder/und Doppelhausbebauung vorzusehen.

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 Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung fest.

Für den Änderungsbereich ist bisher eine zwingend zweigeschossige Bebauung für ausschließlich Hausgruppen bzw. Reihenhäuser einschl. der erforderlichen Garagen und Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus sind in diesem Bereich nur Satteldächer zulässig. Die Festsetzung „Hausgruppe“ steht somit einer Einzel- oder Doppelhausbebauung entgegen. Damit die Realisierung auch von freistehenden Einfamilienhäusern möglich ist, sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Ersatz der Festsetzung „Hausgruppe zulässig“ durch „Einzel oder Doppelhaus zulässig“
- Aufhebung der Baulinie und Ersatz durch eine Baugrenze
- Ersatzlose Streichung der Festsetzung der Standorte für Garagen und Stellplätze
- Erweiterung bzw. Verbindung der überbaubaren Grundstücksfläche im Südwesten der Planänderung mit dem westlich angrenzenden Baufenster
- Streichung in Ziffer 1.5 (Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze) der textlichen Festsetzungen des dritten Absatzes (Zuordnung der Reihenhausergaragen und / oder -stellplätze)

Unter Berücksichtigung der o.g. Planänderungen ist eine Abweichung vom bisherigen Bebauungsplankonzept insgesamt städtebaulich vertretbar.

Die von der Planung betroffenen Grundstücksnachbarn im Norden und Süden haben der Planänderung zugestimmt. Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Planänderung nicht betroffen; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.


(Bösch)
Anlagen

2. Vereinfachte Änderung

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

Legende / Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet

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

0,4

Grundflächenzahl

II

zulässige Anzahl der Vollgeschosse



zwingend festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse

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

O

Offene Bauweise

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



Nur Einzel- und Doppelhaus zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Fläche für Versorgungsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)



Versorgungsfläche
Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)



Anzupflanzende Bäume

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 des räumlichen Geltungsbereiches der Vereinfachten Änderung

Sonstige Darstellungen



Vorgeschlagener Grundstückszuschnitt

WA 1

Bezeichnung der Baufelder

Die sonstigen textlichen und gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 145 bleiben unverändert.

