

Begründung

Bebauungsplan Nr. 150
Erftstadt-Lechenich
Nord-West, Solarsiedlung

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. **Ausgangslage**
2. **Planungsziel**
3. **Plangebietsbeschreibung**
4. **Planungsvorgaben**
5. **Ver- und Entsorgung**
6. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
(Gem. §9 Abs. 1 BauGB)
 - 6.1 **Art der baulichen Nutzung**
 - 6.11 Allgemeines Wohngebiet, Baugebiete
 - 6.12 Maximale Wohneinheitenanzahl
 - ~~6.13 Nutzungseinschränkung~~
 - 6.2 **Maß der baulichen Nutzung**
 - 6.21 Zahl der Vollgeschosse
 - 6.22 Höhe baulicher Anlagen
 - 6.23 Grundflächenzahl
 - 6.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**
 - 6.31 Bauweise
 - 6.32 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.33 Hauptfirstrichtung
 - 6.4 **Grundstücksbreiten**
 - 6.5 **Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen**
 - 6.51 Stellplätze und Garagen
 - 6.52 Nebenanlagen
 - 6.6 **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - 6.7 **Öffentliche und private Grünflächen**
 - 6.71 Öffentliche Grünflächen
 - 6.72 Private Grünflächen

~~6.8 Flächen für Versorgungsanlagen~~

7. **Ökologischer Fachbeitrag** (siehe Anlage)

8. **Bepflanzung und Gestaltung von Freiflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

- 8.1 Bepflanzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen
- ~~8.2 Begrünung von überdachten Stellplätzen, Tiefgaragen und Nebengebäuden~~
und Eingrünung von Gemeinschaftsstellplätzen, Stellplätzen und Garagen
- 8.3 Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Garagen
- 8.4 Pflanzung von Einzelbäumen

9. **Gestalterische Festsetzungen** (gem. § 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.4 BauO NW)

- 9.1 Dachformen und -neigungen
- 9.2 Fassaden- und Dachmaterialien
- 9.3 Doppelhäuser und Hausgruppen
- 9.4 Dachgauben
- 9.5 Stellplätze und Garagen
- 9.6 Einfriedungen
- 9.7 Müll- und Recyclingstandplätze

10. **Flächenbilanz**

11. **Bodenordnung, Durchführungskosten**

Anlagen:

- "Ökologischer Fachbeitrag"
- "Energetische Überprüfung des städtebaulichen Konzeptes
für das Bebauungsgebiet Lechenich Nord-West - Solarsiedlung Erftstadt"

1. Ausgangslage

Für die sich heute in städtischen Eigentum befindliche Fläche wurde bereits 1996 ein Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung eines Wohngebietes eingeleitet. In diesem Zusammenhang wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.3.-29.4.1996 sowie die vorzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB als Bürger/Innenversammlung am 13.6.1996 durchgeführt.

Der Hauptausschuss der Stadt Erftstadt fasste am 18.6.97 den Beschluss über die Beteiligung der Stadt am Leitprojekt "50 Solarsiedlungen NRW" mit einem ausgewähltem Baugebiet. Der Rat der Stadt entschied sich für die Errichtung einer Solarsiedlung auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. 150. Im August 1998 wurden öffentliche Fördermittel für die Durchführung einer städtebaulich-energetischen Überarbeitung des vorhandenen städtebaulichen Entwurfs bewilligt sowie Februar 1999 das Planungsbüro Wolters und das Ingenieurbüro Wortmann&Scheerer mit der Überarbeitung beauftragt.

Aufgrund der grundlegenden Änderung des städtebaulichen Konzeptes wurde am 29.3.2000 eine weitere Bürger/innenversammlung durchgeführt.

Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Planung vom 21.11.2000 wurde das ursprüngliche Plangebiet in zwei Plangebiete (BP Nr. 150 und BP Nr. 150.1) geteilt. Somit klammert der BP 150 im südlichen Bereich zwei Bauflächen entlang der Herriger Straße/ B263 aus. Dieser Bereich ist u.a. zur Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters vorgesehen und wird vorerst zur Prüfung alternativer Standorte planungsrechtlich nicht weiterentwickelt.

2. Planungsziel

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung zur wohnbaulichen Erweiterung Erftstadt-Lechenichs gemäß den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans zu schaffen. Im Siedlungsschwerpunkt Lechenich wurde, im Vergleich mit dem zweiten Siedlungsschwerpunkt Liblar, innerhalb des letzten Jahrzehntes nur in geringem Umfang weitere Baurechte geschaffen. Somit besteht zum einen innerhalb der ortsansässigen Bevölkerung Bedarf an Wohnbaugrundstücken, zum anderen ist der Ortsteil aufgrund seiner zentralen Infrastrukturangebote auch für die Bevölkerung der Region ein attraktiver Wohnstandort.

Der Flächennutzungsplan sieht für die Siedlungsschwerpunkte eine Einwohner/Innen-Dichte von ca. 30 WE/ pro ha vor.

Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die landschafts- und ortsbildgerechte Erweiterung des Ortsteils nach Westen unter Ausweisung einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung, welche in einem Teilbereich entsprechend den Kriterien des Landesprogramms "50 Solarsiedlungen NRW" realisiert werden soll. Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 110 Wohneinheiten.

Langfristig ist die Ausweisung weiterer Wohngebiete westlich und nördlich des Plangebietes vorgesehen, welche an eine ringförmig um den Westen Lechenichs geplante Umgehungsstraße angebunden werden sollen.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Lechenich auf heutigen landwirtschaftlichen Flächen und umfasst eine in städtischen Eigentum befindliche Fläche von ca. 4.6 ha sowie eine private Grundstücksfläche von 0.3 ha. Es schließt im Osten an die bestehende eingeschossige Wohnbebauung (Bungalows) entlang der Heddinghovener Straße an. Im Süden grenzt es an den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 150.1, welcher sich bis nördlich der Herriger Straße erstreckt. Südlich schließt sich der in Realisierung befindliche Bebauungsplan Nr.92 mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung an. Im Westen wird das Plangebiet des BP 150 von einem Wirtschaftsweg begrenzt. Den nördlichen Abschluss bildet ein bestehender Wirtschaftsweg sowie die nördlich geplante Erweiterung der Regenwasser-Versickerungsmulde.

4. Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Da das Gelände leicht nach Nordosten hin abfällt, ist die Versickerung des auf den privaten Grundstücken und den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers in einer zentralen Versickerungsmulde am nordöstlichen Plangebietsrand vorgesehen.

Aus dem Landschaftsplan ergeben sich keine Vorgaben für diesen Bereich. Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen liegen der Stadt nicht vor.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird über eine im Bebauungsplan **Nr. 150.1** festgesetzte Versorgungsfläche im Bereich des bestehenden Kreisverkehrs auf der Herriger Straße gesichert.

Die Anbindung an die zentrale Wasserversorgung ist ebenfalls sichergestellt. Für das Plangebiet ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal der städtischen Kläranlage zugeleitet. Die gem. § 51 a LWG vorgeschriebene Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes wird durch die Anlage zweier zentraler Versickerungsmulden gewährleistet, welche am nordöstlichen Plangebietsrand liegen. Aus entwässerungstechnischen Gründen wurde die ursprünglich vorgesehene südlich des Wirtschaftsweges liegende Fläche für die zentrale Oberflächenwasserversickerung durch eine zweite Fläche nördlich des Weges erweitert.

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.11 Allgemeines Wohngebiet, Baugebiete

Entsprechend dem Planungsziel, Wohnbauflächen bereitzustellen, wird das Plan-

gebiet 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. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

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

Das Plangebiet wird in 21 Baugebiete durch die durchgehende Nummerierung aller Einzelbauflächen gegliedert. Ziel ist es, die weiteren Festsetzungen für den Bereich der Solarsiedlung (WA1 - WA7), die für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Flächen (WA7, ~~WA 20 und WA 21~~) sowie die süderschlossenen Grundstücke (WA 1, WA 5, WA 10 und WA 12) zu differenzieren.

6.12 **Maximale Wohneinheitenanzahl**

Für alle Baugebiete, mit Ausnahme der für Geschosswohnungsbau vorgesehenen, wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal 2 festgesetzt. Ziel ist es, die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern auf die dafür vorgesehenen Flächen zu begrenzen, um relativ homogene Kleinquartiere hinsichtlich Grundstücks- und Gebäudegrößen sowie der Freiflächennutzung (Stellplätze) zu erzielen.

6.13 **Nutzungseinschränkung**

~~Das für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehene Baugebiet WA 20 hat für das Erdgeschoss eine Nutzungseinschränkung zugunsten der Gebietsversorgung dienenden Einrichtungen. In Verbindung mit dem angrenzend ausgewiesenen öffentlichen Platzraum dient diese Festsetzung der Sicherung und der baulichen Ausgestaltung eines "Quartierszentrums"~~

6.2 **Maß der baulichen Nutzung**

6.21 **Zahl der Vollgeschosse**

Entsprechend dem Ziel des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, und gemäß den Leitlinien des ökologischen und energiesparenden Bauens wird für das Baugebiet überwiegend die Errichtung zweier Vollgeschosse durch eine zwingende Ausweisung vorgegeben. Ein Ausnahme bildet der nord-östliche Planbereich. Angrenzend an die bestehende eingeschossige Flachdach-Bebauung wird überwiegend eine eingeschossige, aufgelockerte Satteldachbebauung ausgewiesen, welche zwischen der bestehenden eingeschossigen und der westlich und südlich geplanten zweigeschossigen verdichteten Bebauung vermittelt.

6.22 **Höhe der baulichen Anlagen**

Durch die Beschränkung bzw. Festsetzung der Sockel-, Trauf- und Firsthöhen für die ein- und zweigeschossige Bebauung wird jeweils ein weitgehend homogenes Erscheinungsbild der raumwirksamen Gebäudehöhen erreicht.

6.23 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der vorgesehenen Bauweise und Grundstücksgröße sowie der notwendigen Nebenanlagenflächen differenziert ausgewiesen. Ziel ist es, die Versiegelung der Grundstücke auf das notwendige Maß zu beschränken. Für die Baugebiete mit Einzelhausfestsetzung wird entsprechend des größeren Grundstücksbedarfes eine GRZ von 0.3 und für das sonstige Plangebiet mit einer verdichteteren Bauweise von überwiegend Doppelhäusern und Hausgruppen eine GRZ von 0.4 ausgewiesen.

Für die mit einer Bebauung für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Baugebiete WA 7, ~~WA 20 und WA 21~~ wird eine Überschreitung der gem. § 19 für Nebenanlagen zulässigen GRZ bis auf 0.8 zur Errichtung von oberirdischen Stellplätzen zugelassen.

Städtebaulich gewünscht ist die Anlage unterirdischer privater Stellplätze, welche jedoch in ihrer Anlage höhere Kosten verursachen. Aus diesem Grunde wurde alternativ die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen zugelassen, welche mit einem openporigen Bodenbelag die natürlichen Funktionen des Bodens eingeschränkt ermöglichen. Der hierdurch evtl. eintretende Mangel an unversiegelter Grundstücksfreifläche wird durch die parkartig anzulegenden öffentlichen Grünflächen des Baugebietes weitgehend kompensiert.

~~Der Baukörper des Baugebietes WA 20 dient darüber hinaus der räumlichen Fassung des öffentlichen Platzraums und der Aufnahme von Versorgungseinrichtungen, welches die Ausweisung südlicher Grundstücksfreiflächen nicht ermöglicht.~~

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

6.31 Bauweise

Entsprechend der bestehenden Nachfrage sowie dem Charakter der angrenzenden Wohngebiete werden im Plangebiet ca. 2/3 der Bauflächen für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Bauflächen für eine Einzelhausbebauung sind überwiegend angrenzend an die bestehende Bebauung am östlichen Plangebietsrand ausgewiesen, um zwischen der mit einseitigem seitlichen Grenzabstand und eingeschossig errichteten Nachbarbebauung und der im Süden und Westen des Plangebietes festgesetzten zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäuser zu vermitteln.

Weiterhin wurden ~~drei~~ eine Bauflächen in offener Bauweise ausgewiesen, welche zur Errichtung von Geschosswohnungsbau vorgesehen sind.

6.32 Überbaubare Grundstücksfläche

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 Straßenraums ausreichend.

Die Reduzierung der max. Bautiefe, in Verbindung mit der Festlegung der Mindestgrundstückstiefe, Geschossigkeit, Dachform und Firstrichtung, dient der Erhaltung einer der regionalen Bautradition angenäherten Baukörperproportion.

Die Einschränkung der Bebauungstiefe ist auch Voraussetzung für eine sinnvolle solarenergetische Optimierung der Bauflächen zueinander.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes - Rhythmischer Wechsel von straßenbegleitenden und senkrecht zur Straße liegenden Bauzeilen entlang der Haupteerschließungsstraße - werden an den Kopfseiten der überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete WA 1, WA 8 - WA 12 Baulinien festgesetzt. Sie verhindern eine Zurücksetzen der Baukörper, beispielsweise zugunsten weiterer Garagenbauten, entlang der Sammelstraße.

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

6.33 Hauptfirstrichtung

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung dient zum einen dazu, einen gestalterisch homogenen, von traufständigen Gebäuden geprägten, Straßenraum zu schaffen und zum anderen die Ergebnisse der solarenergetischen Optimierung (Verschattungsfreiheit, südorientierte Dachflächen) zu sichern. Das städtebauliche Konzept entspricht den Anforderungen an eine solarenergetische Optimierung der Bauflächen bis auf die Baugebiete WA 4, WA 6 und WA 13 welche zugunsten einer baulichen Fassung des Straßenraums und der Traufständigkeit der Gebäude von der Südorientierung um mehr als 45° abweichen.

6.34 Besondere Bauweise

Im BP ist für die Baublöcke WA 1 und WA 2 textlich eine besondere Bauweise festgesetzt, nach der in den Abstandsflächen grenzständig ein- bis zweigeschossige Gebäudeteile für ausschließlich Nebenräumen, die kein Schmalseitenprivileg gem. § 6 BauO NRW für den Hauptbaukörper verbrauchen, zulässig sind. Außerdem dürfen maximal 50 % dieser Gebäudeteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Der Mindestabstand zwischen den Hauptbaukörper muss 6,00 m bzw. die zu fordernde Abstandsfläche betragen. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der besonderen Bauweise ist, dass beide betroffene Nachbarn bzw. Grundstückseigentümer die Gebäudeteile in gleicher Bauweise (Höhe und tiefe) errichten.

Mit dieser Festsetzung soll einer von einem Investor geplante Doppelhausbebauung bei der die Doppelhäuser durch größere und nach Norden versetzt angeordnete ein- bis zweigeschossige Nebenanlagen miteinander verbunden sind und kleinere Innenhöfe bilden, ermöglicht werden. Das Bebauungskonzept berücksichtigt neben den energieenergetischen Anforderungen auch den sozialen und ökologisch geforderten Kriterien, die an eine Bebauung einer Solarsiedlung gestellt werden und somit auch der dem BP zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung.

6.4 Grundstücksbreiten

Die Festsetzung von Mindestbreiten der Grundstücke soll in erster Linie eine Sicherung der Mindesthausbreite von 6.50 m gewährleisten. Diese Länge sollte die "Energiegewinnfassade" eines jeden Gebäudes nicht unterschreiten, um - entsprechend den Anforderungen des Landesprogramms "50 Solarsiedlungen in NRW" - eine optimale Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

Darüber hinaus dient diese Festsetzung im Bereich der Hausgruppen-Bebauung

(Reihenhäuser) der Sicherung von Mindestgrundstücksgrößen sowie im Bereich der Einzelhäuser (freistehende Einfamilienhäuser) der Sicherung der Baukörperproportion (siehe 6.32).

6.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

6.51 Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen wird aus folgenden Gründen auf die überbaubaren Flächen bzw. die zusätzlich dafür ausgewiesenen Flächen begrenzt:

- Die Begrenzung der Garagen und Stellplätze auf die überbaubare Grundstücksfläche dient grundsätzlich ihrer baulichen Integration in die Baukörperflucht. Darüber hinaus soll eine zusätzliche Verschattung der südorientierten Fassaden durch Garagenbauten vermieden werden.
- Die Kopf- bzw. Giebelseiten der Gebäude entlang der Sammelstraße sind aus gestalterischen Gründen von Garagenbauten freizuhalten. Ziel ist der Erhalt attraktiver, mit Fensteröffnungen versehener, Fassaden.
- Entlang öffentlicher Verkehrsflächen oder Grünflächen sind die Flächen für Stellplätze oder Garagen in einem Abstand von 1.50 m - 2.00 m ausgewiesen, um ihre konsequente Eingrünung gegenüber der Verkehrsfläche zu sichern.

6.52 Nebenanlagen

Die Festsetzung eines Abstandes von 1.50 m zwischen Nebengebäuden und öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sichert eine von Bepflanzung und Einfriedung geprägte homogene Ausbildung des Grenzbereichs zwischen öffentlicher und privater Grundstücksfläche.

6.6 Öffentliche Verkehrsflächen und

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb der von Süden nach Norden das Plangebiet erschließenden Sammelstraße werden über diese Festsetzung hinaus Verkehrsflächen der Zweckbestimmung Parken sowie Standorte für Einzelbäume ausgewiesen. Diese Ausweisungen dienen der Anlage eines einseitigen Längsparkstreifens unter Bäumen.

Alle weiteren (Anlieger-)Straßen des Gebietes werden als "verkehrsberuhigte Bereiche" festgesetzt. Entsprechend Straßenverkehrsordnung sind innerhalb dieser Bereiche alle Verkehrsteilnehmerinnen gleichberechtigt und die Verkehrsfläche ist auf einem Höhenniveau auszubauen. Innerhalb der Anliegerstraßen werden öffentliche Parkflächen in Form von Längs- oder Senkrechtstellplätzen, festgesetzt, welche durch Baumpflanzungen optisch gegliedert und aufgelockert werden. Die ausgewiesenen Függänger/Innenflächen liegen in zu Platzräumen aufgeweiteten Verkehrsflächen und sollen den Anwohner/innen die Möglichkeit des Aufenthalts und der Kommunikation bieten. Die Ausweisung von Einzelbäumen sowie die wünschenswerte Aufstellung von Sitzgelegenheiten und die Anlage von Pflanzbeeten schafft eine attraktive Gestaltung.

Im Plangebiet werden ca. 68 öffentliche Stellplätze, verteilt auf die Sammel- und Anliegerstraßen, in der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen. Dies übersteigt

die in der EAE 85 - Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen - für geplante Baugebiete empfohlene Stellplatzanzahl (1Stellplatz pro 3-6 Wohneinheiten) um 28-48 Stellplätze.

Aus diesem Grunde wird empfohlen, die in Senkrechtaufstellung ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze im Bereich der für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Baufläche WA 7 aufgrund des voraussichtlich entstehenden privaten Stellplatzbedarfs zum Ankauf vorzuhalten.

Weiterhin werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radwege ausgewiesen. Sie bilden ein Nord-Süd und Ost-West verlaufendes Netz, welches an das bestehende Wohngebiet im Osten, an die freie Landschaft und die Herriger Straße anbindet und die gebietsinternen Anliegerstraßen miteinander vernetzt. Der am östlichen Plangebietsrand verlaufende Fuß- und Radweg bildet die Alternativroute zur Befahrung der Sammelstraße und wird mit Beleuchtungskörpern ausgestattet.

Die vorhandenen Wirtschaftswege werden als solche planungsrechtlich zur weiteren Nutzung für landwirtschaftlichen sowie Fuß- und Radverkehr gesichert.

6.7 Öffentliche und private Grünflächen

6.71 Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" werden im Rahmen des Ökologischen Fachbeitrags näher erläutert (siehe Anlage). Die drei öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dienen vorrangig der Erholung, der Bewegung und dem Aufenthalt der Bewohner/innen des neuen Stadtquartieres. Sie sind entsprechend mit Liege- und Spielwiesen, Sitzgelegenheiten und Mülleimern auszustatten.

Innerhalb der größten und mittig im Plangebiet liegende Grünfläche ist darüber hinaus einen Spielplatz festgesetzt. Dieser zentrale Grünanger soll vorrangig Kindern und Erwachsenen, in eine Parkanlage integriert, Spiel-, Aufenthalts- und Ruhezonen bieten.

Die am östlichen Plangebietsrand gelegene dreiecksförmige Grünfläche mit der Festsetzung "Freizeit- und Spielfläche" soll Kindern- und Jugendlichen Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten bieten.

6.72 Private Grünfläche

Die Ausweisung privater Grünflächen am nordöstlichen Plangebietsrand erfolgt auf Anregung einiger Eigentümer/innen der angrenzenden Grundstücke mit dem Ziel, die bestehenden Hausgärten entsprechend zu erweitern.

~~6.8 Flächen für Versorgungsanlagen~~

~~Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" ist zur Stromversorgung des Plangebietes (siehe Punkt 5.) notwendig.~~

7. Ökologischer Fachbeitrag

(siehe Anlage)

8. Bepflanzung und Gestaltung von Freiflächen

(Gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. §68 Abs. 4 BauONW)

8.1 Bepflanzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen (siehe Anlage "Ökologischer Fachbeitrag") als auch zum Erhalt gesunder Wohnverhältnisse sind die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen anzupflanzen. Der Ausschluss von Arbeits- und Lagerflächen im Bereich des Vorgartens hat auch zum Ziel, die gestalterische Qualität dieser halböffentlichen Zone zu erhalten.

~~**8.2 Begrünung von überdachten Stellplätzen, Tiefgaragen und Nebengebäuden und Eingrünung von Gemeinschaftsstellplätzen, Stellplätzen und Garagen**~~

Diese wurden in erster Linie aus ökologischen Gründen (siehe Anlage "Ökologischer Fachbeitrag") getroffen. Sie haben durch die Verbesserung des Kleinklimas und der Erhöhung der Außenraumqualität auch positive Auswirkungen auf die Bewohner/innen des Gebietes.

8.3 Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten

Siehe Anlage "Ökologischer Fachbeitrag"

8.4 Pflanzung von Einzelbäumen

Die festgesetzten Baumanpflanzungen dienen zum einen dem ökologischen Ausgleich der versiegelten Flächen (siehe Anlage "Ökologischer Fachbeitrag") und zum anderen der Gliederung bzw. Betonung des Straßenraums, welches die Aufenthaltsqualität für die Bewohner/innen des Baugebietes erhöht.

9. Gestalterische Festsetzungen

(gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

9.1 Dachformen und Neigungen

Die Dachform und -neigung wird für die ein- und zweigeschossige Bebauung unterschiedlich festgesetzt. Für die eingeschossige Bebauung wird eine Dachneigung bis 45° zugelassen, um die Errichtung von Wohnräumen im Dachgeschoss zu ermöglichen.

Für die zweigeschossige Bebauung wurde eine geringere Dachneigung festgesetzt, um zum einen die maximal zulässige Gebäudehöhe einzuhalten, welche im Rahmen der solarenergetischen Optimierung des Plangebietes auf ihr notwendiges Mindestmaß reduziert wurde, und zum anderen die Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses einzuschränken.

Um über das berechnete Maß hinausgehende Verschattungen benachbarter Gebäude auszuschließen, wurde die allgemein zulässige Dachform auf das Satteldach beschränkt und die Errichtung von Staffelgeschossen ausgeschlossen. Für zweigeschossige Einzelhäuser ist auch die Errichtung eines Zeltdaches zulässig, da es ein ausgewogenes Erscheinungsbild des Baukörpers unterstützt ohne zusätzliche Verschattungen zu verursachen.

Die Einschränkung der Dachformen ist auch aus stadtgestalterischer Sicht zur Be-

wahrung einer homogenen Dachlandschaft und Straßenraumprägung sinnvoll.

Für den Bereich der Solarsiedlung und der für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Flächen werden zeichnerisch definierte Abweichungen zugelassen, da für Bauvorhaben innerhalb dieser Bereiche besondere architektonische Lösungen notwendig bzw. sinnvoll sein können und ihre gestalterische Qualität im Rahmen des Vergabeverfahrens überprüft wird.

9.2 **Fassaden- und Dachmaterialien**

Die Einschränkung der Fassaden- und Dachmaterialien erfolgt zur gestalterischen Einfügung des Einzelbaukörpers in das Gesamtbild der Siedlung.

Die zulässigen Fassadenmaterialien Putz und roter Mauerziegel sind die traditionell prägenden Fassadenmaterialien dieser Region. Die Zulässigkeit von Glas- und Holzfassaden ist im Rahmen der Errichtung einer Solarsiedlung mit darüber hinaus gehenden ökologischen Ansprüchen sinnvoll.

Das Farbspektrum der Dachlandschaft wird auf die traditionell verwendeten Farbtöne rotbraun, braun, anthrazit eingeschränkt und um ökologisch sinnvolle Gründächer sowie graue Metalldächer (Geschosswohnungsbau) erweitert.

9.3 **Doppelhäuser und Hausgruppen**

Um ein optisches "Auseinanderfallen" eines Doppelhauses bzw. einer Hausgruppe durch unterschiedliche Fassadengestaltung zu verhindern, ist, neben der Tauf- und Sockelhöhenangleichung, das Material und die Farbgebung einheitlich zu wählen.

9.4 **Dachgauben**

Die Form der Dachaufbauten prägt, gerade bei eingeschossigen Baukörpern, das Erscheinungsbild des Quartieres mit. Die Vielfalt der heutigen Dachgaubenformen und Größen wird auf zwei traditionelle Grundformen reduziert, ebenso das Verhältnis der Dachgaubengröße zur Dachfläche. Dies dient, wie auch andere gestalterische Festsetzungen, der Reduzierung der Formensprache zugunsten der Gesamtwirkung des Siedlungsbildes.

9.5 **Stellplätze und Garagen**

Garagen sind in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude und mit geneigtem, traufständigen Dach zu errichten. Ziel ist die gestalterisch homogene bauliche Fassung des Straßenraums sowie die Erhaltung zusammenhängender Gartenflächen.

Da in einigen Baugebieten auch freistehende Einzelstellplätze oder Gemeinschaftsstellplätze zulässig sind, wird die Errichtung von Wandelementen für überdachte Stellplätze ausgeschlossen, da sie die gestalterische Qualität des Außenraums als auch das nächtliche Sicherheitsempfinden beeinträchtigen.

9.6 **Einfriedungen**

Die Vorgärten sollen, als die der Erschließung zugewandte Räume, einen halböffentlichen Charakter erhalten. Aus diesem Grunde sind nur Einfriedungen in Form von Laubhecken (siehe Anlage "Ökologischer Fachbeitrag") in geringer Höhe zulässig.

Da dies für die südseitig über den Garten erschlossenen Baugebiete WA 1, WA 5,

WA 10 und WA12 evt. eine Nutzungseinschränkung des Gartenbereiches bedeuten würde (z.B. Hundehaltung), werden sie von dieser Festsetzung ausgenommen. Zur Erhaltung eines ruhigen Erscheinungsbildes werden die Einfriedungsmöglichkeiten außerhalb der Vorgärten auf Laubhecken, Holz- und Metallgitterzäune reduziert.

9.7 Müll- und Recyclingstandplätze

Neben ihrer Funktion als ökologischen Ausgleichsmaßnahme (siehe Anlage "Ökologischer Fachbeitrag"), dient die Eingrünung der privaten Müll- und Reststoffbehälter ihrer gestalterischen Integration in den Straßenraum bzw. Vorgarten.

10. Flächenbilanz

Plangebietsgröße	49.344 43.394 qm
Nettowohnbauland	29.469 25.966 qm
Grünflächen	
öffentliche Grünfläche: Parkanlage	2.377 qm
öffentliche Grünfläche: Ausgleichsflächen	7.337 qm
private Grünfläche	516 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	12.058 9.611 qm

10. Bodenordnung, Durchführungskosten

Eine Baulandumlegung gem. § 45 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften des BauGB (§ 127 ff.) sowie nach den Maßgaben der Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aller Flächen im Plangebiet (Sammelzuordnung) mit Ausnahme der Ausgleichsmaßnahmen für die öffentlichen Verkehrsflächen werden nach der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gem. § 8a BNatSchG erhoben. Die durch die Ausgleichsmaßnahmen für die öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Unkosten werden mit den Erschließungskosten abgerechnet.

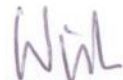
Der Bebauungsplan Nr. 150, Erftstadt-Lechenich Nord-West hat mit dieser Begründung gem. §3 (2) Baugesetzbuch vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) in der Zeit vom 18.04.2001 bis einschließlich 17.05.2001 öffentlich ausgelegen.

Änderungen nach der Offenlage (§3 Abs. 2 BauGB) gem. Ratsbeschlüsse vom 19.03.2002 und 18.06.2002:

Die sich aufgrund der o.g. Beschlüsse des Rates ergebenden Änderungen der Begründung (siehe Punkte 5, 6.13, 6.23, 6.31, 6.8, 8.2, 9.5 und 10) sind in Rot eingetragen.

Erftstadt, den 08.07.2002

DER BÜRGERMEISTER
Im Auftrag


(Wirtz)

(Stadtbaudirektor)