

## - BEGRÜNDUNG – TEIL A

### Inhaltsübersicht

1. **Ausgangslage, Planverfahren**
  2. **Planzielsetzungen**
  3. **Plangebietsbeschreibung**
  4. **Planungsvorgaben**
  5. **Ver- und Entsorgung**
  6. **Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB**
    - 6.1 Art der baulichen Nutzung
    - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise
    - 6.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze
    - 6.5 Verkehrsfläche
  7. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONRW)
    - 7.1 Dachform
    - 7.2 Gestaltung der Vorgärten
    - 7.3 Einfriedung
    - 7.4 Errichtung von Garagen und Nebenanlagen
    - 7.4 Dachgestaltung
    - 7.5 Versiegelungen
  8. **Belange der Wasserwirtschaft**
  9. **Belange der Bodendenkmalpflege**
  10. **Belange des Kampfmittelräumdienstes**
  11. **Umweltprüfung, Umweltbericht sowie Artenschutzrechtliche Prüfung**
  12. **Bodenordnung, Durchführungskosten**
-

## 1. Ausgangslage, Planverfahren

Der Beschluss des Rates der Stadt Erfstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 29.03.2011. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 02.08.2011. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung erfolgte am 23.11.2011.

Auf der Grundlage der in den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Bürgerversammlung vorgetragenen Anregungen wurde der städtebauliche Entwurf erarbeitet. Das Konzept dieses städtebaulichen Entwurfes dient als Grundlage für diesen Bebauungsplan.

Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür sind durch die innerörtliche Lage und die geringe Plangebietsgröße (unter 20.000m<sup>2</sup>) gegeben.

## 2. Planungszielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 162 soll entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen, einer nachhaltigen und ökologischen orientierten Stadtplanung sowie dem sinnvollen Ziel einer Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbauflächen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 162 liegt innerhalb des Ortsteils Dirmerzheim. Aufgrund der verkehrsgünstigen und zentralen Lage innerhalb des Ortsteils und des Bedarfs an Flächen für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern ist es städtebaulich sinnvoll, hier eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Gebietes zu bewirken. Das Gebiet ist derzeit überwiegend eine Wiese, die zeitweise der Unterkunft eines Wanderzirkus dient. Für die Bebauung der Fläche mit Wohnhäusern sind bereits Interessenten bei der Stadt Erfstadt vorstellig geworden. Orientiert an der örtlichen Siedlungs- und Versorgungsstruktur ist die Entwicklung einer ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen.

## 3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Mitte der Ortslage Dirmerzheim, in der einige kleinere Betriebe zur Nahversorgung angesiedelt sind. Es befindet sich nahe der Landesstraße Nr. 162, die über eine Erschließungsstraße mit dem Plangebiet verbunden ist. Im Norden, Süden und Osten des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung überwiegend in bis zu zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern, in der weiteren Umgebung finden sich zudem noch ältere, dichtbebaute Dorfstrukturen mit ehemals landwirtschaftlichen Hofanlagen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,26 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan (Maßstab 1: 500) oder dem Anlageplan (Maßstab 1: 2.000) zu entnehmen.

Im Aufstellungsbeschluss zum Beginn des Verfahrens umfasste das Plangebiet auch die Flächen entlang der Landstraße L162. Das Plangebiet wurde jedoch um diese Flächen reduziert, da diese Flächen nach Errichtung der Erschließungsstraße ohnehin gem. §34 BauGB bebaut werden können und sich die von den Grundstückseigentümern geplante Bebauung in die Umgebung einfügt. Dagegen wurde das Flurstück 691, welches sich im Osten des Plangebiets befindet, nachträglich mit in den Bebauungsplan einbezogen. Es wird durch die geplante Erschließungs-

straße erschlossen und damit bebaubar. Da das Flurstück jedoch ungünstig geschnitten ist und auch nur eine geringe Größe (253 m<sup>2</sup>) aufweist, wird durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, die geringere Abstandsflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben als ortsüblich, eine baulich sinnvolle Nutzung des Grundstücks ohne Änderung des Grundstückszuschnitts ermöglicht.

#### **4. Planungsvorgaben**

Das Plangebiet liegt nach dem gültigen Gebietsentwicklungsplan, Region Köln, im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ Dirmerzheim. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als „Dorfgebiet“ dargestellt.

Der Stadtteil Liblar und somit auch das geplante Wohngebiet liegt im Einzugsgebiet bzw. im zukünftigen Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone III B) des Wasserwerkes Dirmerzheim.

Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen liegen nicht vor bzw. sind dem Altlastenkataster des Erftkreises nicht zu entnehmen.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität und die Anbindung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die Kanalisation werden sichergestellt.

Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept, 5. Fortschreibung und Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Erfstadt – Stand 9/2009, genehmigt von der Bezirksregierung Köln (19.02.2010: AZ.: 54.2-3.15-3.5-1-Scht) für einen Anschluss der Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Die gem. § 51 a Landeswassergesetz vorgeschriebene Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort bzw. ortsnah steht in einem technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig hohem Aufwand.

#### **6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Zielen der Planung, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der benachbarten Nutzung wird als "Art der baulichen Nutzung" ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise im „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Diese Nutzungen sind wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer verkehrsträchtigen Nutzung innerhalb eines Baugebietes mit der Hauptnutzung Wohnen nicht verträglich und städtebaulich in diesem Bereich nicht erwünscht. Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt wird für den zu planenden Bereich die Darstellung „Dorfgebiet“ verwendet. Eine Festsetzung als Dorfgebiet gem.

§ 5 BauNVO wäre für die geplante Nutzung jedoch ein Etikettenschwindel, da ausschließlich Wohnbebauung geplant ist. Auch lassen die geplanten Grundstückszuschnitte eine dorfgebiets-typische Bauweise nicht zu.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das "Maß der baulichen Nutzung" wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen (First-; Trauf- und Sockelhöhe) bestimmt.

Im gesamten Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0.4 festgesetzt. Das entspricht der vorgegebenen Obergrenze gem. § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO. Die städtebauliche Plankonzeption sieht eine ein- bis maximal zweigeschossige, offene Wohnbebauung mit Doppelhäusern vor. Zulässig wäre jedoch auch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern.

## **6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch die Baugrenze bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß dem städtebaulichen Konzept straßenbegleitende an der Landstraße sowie an der neu zu errichtenden Erschließungsstraße festgesetzt. Leichte Abweichungen vom städtebaulichen Konzept sind durch überbaubare Grundstücksflächen, die etwas größer als die geplanten Wohngebäude festgesetzt sind, möglich.

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes: Schaffung einer überwiegend aufgelockerten Wohnbebauung entsprechend, wird "Offene Bauweise" festgesetzt, die Gebäudelängen von über 50m ausschließt.

## **6.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze**

Auf allen Grundstücken im Plangebiet ist, um den zukünftigen Grundstückseigentümern genügend Flexibilität bei der Nutzung und Gestaltung ihre Grundstücke zu ermöglichen, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von Garagen sowie überdachten Stellplätzen gem. § 12 BauNVO im Rahmen des nach Landesbauordnung NW zulässigen Maßes möglich.

## **6.5 Verkehrsfläche**

Die äußere Anbindung / Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Anbindung an die Landstraße (L162). Das Baugebiet ist somit direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die nächste Anschlussstelle an das Autobahnnetz (A 61) befindet sich in 2,2km Entfernung. Einige Wohnbaugrundstücke werden direkt über die Landstraße (L162) erschlossen, die hier eine angebaute Ortsdurchfahrt darstellt. Zur Erschließung der nicht direkt an der Landstraße gelegenen Teile des Baugebiets wird eine Erschließungsstraße in der Mitte des Plangebiets rechtwinklig in südöstliche Richtung von der Landstraße abgezweigt. Diese mündet nach etwa 30m in einen kleinen Platz, von diesem ausgehend verläuft die Erschließungsstraße in östliche Richtung weiter in den Innenbereich des Quartiers hinein. Die Erschließungsstraße endet vorläufig am

östlichen Ende des Quartiersplatzes. Eine spätere Verlängerung der Straße zur Schaffung weiterer Baugrundstücke ist grundsätzlich möglich. Durch die Lage des Quartiersplatzes wird ein weiteres privates Grundstück (FlSt.691) erschlossen, welches mit in das Plangebiet einbezogen wurde. Für dieses Grundstück müssen auch Erschließungsbeiträge entrichtet werden, das sich durch die rückwärtige Bebaubarkeit ein erheblicher Mehrwert ergibt.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche beläuft sich im westlichen Teil auf 6.5m, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden soll. Auf dieser Breite werden auch die erforderlichen öffentlichen Stellplätze eingerichtet, so dass eine reale Durchfahrtsbreite in Teilbereichen von 4,5m verbleibt. Auf dem in der Mitte des Plangebiets liegenden kleinen Quartiersplatz werden ebenfalls öffentliche Stellplätze festgesetzt. Insgesamt ergeben sich somit 6 öffentliche Stellplätze. Weitere Abstellmöglichkeiten für die Fahrzeuge der Besucher des Plangebiets befinden sich im Straßenraum der Landstraße.

Vom Quartiersplatz zweigt in südliche Richtung ein Fuß- und Radweg ab. Durch diesen Weg ergibt sich für die Bewohner der östlichen Wohngebiete Dirmerzheims eine fußläufige Verbindung zur Landstraße, an der sich eine Bushaltestelle sowie kleinere Einrichtungen der Nahversorgung befinden. Südliche daran anschließend befindet sich eine Fläche in Privatbesitz, die der Erschließung zweier Baugrundstücke dient. Über diese Fläche wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt, womit erst die Verbindung des Fuß- und Radweges zu den östlichen Wohnbereichen des Ortsteils hergestellt werden kann.

## **7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW)**

### **7.1 Dachform**

Im Plangebiet sind allgemein alle Dachformen zulässig. Eine Einschränkung besteht bei Flachdächern, die nur in Verbindung mit einem Staffelgeschoss zulässig sind. Dadurch sollen Gebäude ausgeschlossen werden, die sich durch eine zu geringe Höhe nicht harmonisch in das Siedlungsbild einfügen. Maximale Firsthöhen von 9,50m sind festgesetzt, um ein unruhiges Ortsbild durch zu große Versprünge hinsichtlich der Gebäudehöhen und zu massive, zweigeschossige Baukörper mit hochaufragenden Satteldächern zu verhindern.

### **7.2 Gestaltung der Vorgärten**

Vorgärten sind die Bereiche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den Hauptgebäuden. Sie dürfen, bis auf notwendige Zuwegungen nicht versiegelt werden und nicht als Lagerstätte für Gegenstände aller Art genutzt werden, zudem sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen. Gegenteilige Tatbestände widersprechen dem geplanten Charakter eines durchgrüntes dörflichen Wohngebiets

### **7.3 Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind nur heckenartige Bepflanzungen aus heimischen Gehölzen (Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Heckenrose) zulässig.

Maschendraht- und Stahlgitterzäune sind nur zulässig, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus hinter eine Hecke gesetzt werden, so dass diese vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind. Die Höhe darf der Zäune darf maximal 1,40m betragen, die Hecke muss dann mindestens gleich hoch sein. Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung gestalterischen Wildwuchses, der Durchgrünung des Ortsbildes und der Verbesserung des Kleinklimas.

#### **7.4. Errichtung von Garagen und Nebenanlagen**

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nur in einem Abstand von 0,5m zur Grundstücksgrenze zulässig. Dieser 0,5m breite Streifen ist durch eine Hecke aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Diese Festsetzung dient der Vermeidung eines eintönigen und abweisenden Straßenbilds durch gestaltlose Fertiggaragen und sonstiger Zweckbauten sowie einer Verbesserung des Kleinklimas.

#### **7.5 Dachgestaltung**

Die farbliche Einschränkung der Dacheindeckung erfolgt zur gestalterischen Einfügung des Einzelbaukörpers in das Gesamtbild der Siedlung und der bereits vorhandenen Bebauung. Das Farbspektrum der Dachlandschaft wird auf die traditionell verwendeten Farbtöne naturrot, braun und grau sowie auf eine nichtglänzende Ausführung eingeschränkt. Zur Förderung der Sonnenenergienutzung ist darüber hinaus eine Ausnahme für die Errichtung von Solaranlagen (Solarzellen und –kollektoren) in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten. Bei Dächern unter 10° Dachneigung, die nicht vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar sind, sind Ausnahmen zulässig

#### **7.6 Versiegelungen**

Entsprechend der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtplanung ist die Versiegelung im Plangebiet auf das notwendige Maß beschränkt. Aus diesem Grund enthält der Plan eine Festsetzung, nach der Bodenbefestigungen auf die unbedingt notwendigen Flächen zu beschränken und Platz- und Wegebefestigungen sowie Befestigungen auf Privatgrundstücken nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie breitfugigem Pflaster, versickerungsfähige Pflastersteine oder Rasengittersteine etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen sind.

### **8. Belange der Wasserwirtschaft**

Das Bebauungsplangebiet liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erfstadt-Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III A. Bei Planungen und Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.07.1998 zugegangene Entwurf der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Erfstadt - Dirmerzheim (Wasserschutzgebietsverordnung E. - Dirmerzheim) zu beachten. Mit dem im Bebauungsplan enthaltenen Hinweis soll den o. g. wasserrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden.

Nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Plangebiet im Bereich der braunkohlenbergbaubedingten, großflächigen Grundwasserbeeinflussung. Das Planungsgebiet liegt im

Grenzbereich zu den ehemaligen Südtagebauten, eine Beeinträchtigung für die geplante Nutzung bzw. Bebauung ist nicht zu erwarten. Dennoch enthält der Plan vorsorglich einen Hinweis auf die Grundwasserabsenkung.

## **9. Belange der Bodendenkmalpflege**

Nach Aussage des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege befand sich in der Zeit vor 1950 eine Hofanlage die möglicherweise geschichtlich bedeutsam sein kann. Eine archäologische Begleitung der Bauarbeiten ist daher erforderlich.

Im Plan ist deshalb ein Hinweis enthalten, dass die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhof 45, 52385 Nideggen Tel. 02425 90390 spätestens 4 Wochen vor Baubeginn über die Erdarbeiten zu informieren ist.

## **10. Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Nach Aussage der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine Testsondierung der zu überbauenden Fläche wurde durchgeführt, bei der keine Kampfmittel gefunden wurden. Es sind aber oberflächennahe „Verschüttungen“ vorgefunden worden. Es kann daher keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden. Ein Baubeginn kann erfolgen, Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Werden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt, wird eine Tiefensondierung zur „Kampfmittelüberprüfung“ empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung „Merkblatt für das Einbringen von ‚Sondierbohrungen‘“). Zur Durchführung der Tiefensondierung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968 Köln unter Angaben des Aktenzeichens: 22.5-3-5362020-162/11 Kreis Erftkreis, zu benachrichtigen. Im Plan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

## **11 Umweltprüfung, Umweltbericht sowie Artenschutzrechtliche Prüfung**

Nach § 13 a BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Im vorliegenden Bebauungsplan kann das beschleunigte Verfahren aus folgenden Gründen durchgeführt werden:

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um intensiv genutztes, artenarmes Weidegrünland. Die Bebauung der Fläche wird keine erheblich negativen Beeinträchtigungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, das Orts- und Landschaftsbild sowie anderer Schutzgüter erzeugen. Die das Plangebiet umgebenden Gehölzstrukturen werden durch die Planung nicht berührt, wirken jedoch als Eingrünung der neu geplanten Wohngebäude. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind somit als nicht oder wenig erheblich einzustufen; von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Bei Erstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu erfüllen. Die betroffene Änderungsfläche wurde im Rahmen von zwei Begehungen im Juni 2013 und im Mai 2014 durch eine fachkundige Person begutachtet. Es wurden keine planungsrelevanten Arten festgestellt und es gab auch keinerlei Hinweise für das Vorkommen dieser Arten. Das Plangebiet weist aufgrund der innerörtlichen Lage, der bestehenden Biotopausstattung und des vorhandenen hohen Störungseinflusses durch Straßenverkehr und Wohnbebauung keine Lebensraumeignung für planungsrelevante Arten auf (siehe Artenschutzprüfung).

Demzufolge werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht berührt.

## **12. Bodenordnung, Durchführungskosten**

Eine Baulandumlegung gem. § 45 Baugesetzbuch ist nicht vorgesehen

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

Der Bebauungsplan Nr. 162, Erfstadt – Dirmerzheim, Landstraße , hat mit dieser Begründung und der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom **03.02.2015** bis **02.03.2015** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Erfstadt, den 30.06.2015

DER BÜRGERMEISTER  
Im Auftrag



(Kühlborn)  
Stellvertretender Amtsleiter