

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3.2 - Kapellenhof

1. Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Ortszentrum von Eitorf. Die Plangebietsgrenze verläuft im Süden entlang der Straße "Am Kapellenhof", im Westen entlang der rückwärtigen Gärten der Bebauung an der Kreuzstraße, im Norden entlang der Gärten der Bebauung "An der Krewelstraße" und im Osten durch die Parkanlage der "Villa Boge".

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

1.2 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Planbereich liegt innerhalb des schlichten Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf. Der Bebauungsplan Nr. 3.2, Kapellenhof, soll den schlichten Bebauungsplan in diesem Teilbereich ersetzen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Planbereich, im Zentrum des Ortes Eitorf gelegen, umfaßt im Wesentlichen eine Parkanlage mit wertvollem Baubestand. Der schlichte Bebauungsplan sieht eine Bebauungsmöglichkeit entlang der Straße "Am Kapellenhof" in einer Bautiefe vor. Die Baumöglichkeiten entsprechend dem schlichten Bebauungsplan liegen überwiegend in Teilen, in denen heute schützenswerte Vegetation vorhanden ist. Es ist daher Ziel der Planung, Bauland in Anpassung an die erhaltenswerten Vegetationsstrukturen

auszuweisen. Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Erhaltung der schützenswerten Vegetation,
- Integration der Bebauung in die Parkanlage,
- Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch sparsame Erschließung

3. Erschließung

Das Plangebiet wird von der bestehenden Straße "Am Kapellenhof" erschlossen. Um die unter Berücksichtigung der vorhandenen schützenswerten Vegetation ausgewiesenen Bauflächen zur erschließen, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind ausreichend, um die geplante Bebauung zu erschließen, da aufgrund der Festsetzungen nur eine geringe bauliche Dichte realisiert werden kann.

4. Art der baulichen Nutzung

In Anpassung an die Umgebungsbebauung und die Festsetzungen des schlichten Bebauungsplanes wird für den Planbereich des Bebauungsplanes 3.2 als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen, weil sie sich wegen ihres erhöhten Stellplatzbedarfs und der baulichen Größen in den geplanten Charakter des Baugebietes schwer integrieren lassen und die der Versorgung des Gebietes dienenden infrastrukturellen Einrichtungen fußläufig im Zentrum erreichbar sind. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen wegen ihres erhöhten Flächenbedarfs. Tankstellen werden ausgeschlossen wegen der von ihnen ausgehenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen und der damit verbundenen Lärmbelastung für die vorhandene bzw. geplanten Wohnbebauung.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen, da sie mit dem geplanten Parkcharakter des Gebietes nicht vereinbar sind. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden allgemein zugelassen, da das Plangebiet zentral liegt und für das Beherbergungsgewerbe im Plangebiet ein nachfragegerechtes Umfeld besteht.

5. Maß der baulichen Nutzung

Um eine der Parkanlage angemessene bauliche Dichte sicherzustellen, wird die GRZ auf 0,3 festgesetzt und die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Überschreitung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche beschränkt.

Im Plangebiet wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in Anpassung an die in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung festgesetzt. Durch die Beschränkung der Firsthöhe wird neben der Anpassung an die Nachbarbebauung auch sichergestellt, daß sich innerhalb der Parkanlage die Bebauung der vorhandenen Vegetation unterordnet.

6. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden unter Beachtung der vorhandenen schützenswerten Vegetation festgesetzt. Die Festsetzungen über die Zulässigkeit der offenen Bauweise, nur Einzelhäuser, mit Beschränkung der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten sowie Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen in einem Teilbereich des Planes dienen dem Ziel, den gewünschten lockeren durchgrüntem Gebietscharakter innerhalb des Plangebietes zu erhalten.

7. Höhenlage

Die Festsetzungen über die Höhenlage der Gebäude sollen in Verbindung mit den Festsetzungen über die Zahl der Vollge-

schosse und die zulässige Gebäudehöhe ein harmonisches Erscheinungsbild des Baugebietes gewährleisten. Die Festsetzung der Höhenlage orientiert sich an den jeweiligen Geländeverhältnissen.

Für das Erscheinungsbild der Straßenräume ist das relative Verhältnis der Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens zur erschließenden Verkehrsfläche und nicht die absolute Höhenlage über NN von besonderer Bedeutung. Deshalb beschränken sich die Regelungen zur Höhenlage innerhalb des Plangebietes auf das relative Verhältnis. Weitergehende Regelungen zur Erreichung des oben genannten städtebaulichen Zieles sind nicht erforderlich. Südwestlich des Planbereiches ist, abweichend von der generellen Aussage, die Höhenlage über NN festgesetzt, da hier eine topographisch besondere Situation vorhanden ist. In Bereichen, in denen eine erstmalige Erschließung auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgt, wird ein Vorhaben bei Einhaltung sonstiger Vorschriften nur dann genehmigt, wenn die Erschließung zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Vorhabens gesichert ist. Das Plangebiet wird überwiegend durch private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Daher ist davon auszugehen, daß zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die Planung der Erschließungsanlage soweit konkretisiert ist, daß die Bezugspunkte für die Beurteilung der Höhenlagen aus der Erschließungsplanung entnommen werden können. Bei Eckgrundstücken sind die Regelungen auf jede, einer Erschließungsfläche zugewandten Gebäudewand zu beziehen.

8. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um den gewünschten lockeren, durchgrüntem Gebietscharakter sicherzustellen und Störungen der Wohnruhe in den rückwärtigen Gartenzonen auszuschließen, werden Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen getroffen.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft

Für den Planbereich wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der der Begründung als Anlage beigelegt ist. Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, daß allein durch die Verschiebung der Bauflächen im Vergleich zu den Festsetzungen des schlichten Bebauungsplanes der Eingriff in Natur und Landschaft reduziert wird. Um die erhaltenswerte Vegetation zu schützen, werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen. Darüber hinausgehende Empfehlungen des Fachbeitrages zur Reduzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft werden in den Bebauungsplan als Hinweise mit aufgenommen. Diese sind aber zur Erbringung eines Ausgleiches für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

10. Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen wurden getroffen, um ein harmonisches Erscheinungsbild der Bebauung innerhalb des Plangebietes sicherzustellen.

- a) Die positive Festsetzung der Dachformen ist erforderlich, um den Planbereich von ortsuntypischen Formen freizuhalten und ein harmonisches Einfügen der Gebäude in die Parklandschaft zu gewährleisten.
- b) Die im Plan festgesetzten Dachneigungen und die Firsthöhen berücksichtigen den ortstypischen Bestand und lassen daneben ausreichend Spielraum für die Einzelgestaltung. Die Festsetzung der höchstzulässigen Firsthöhe führt, zusammen mit den Festsetzungen über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens, zu einer harmonischen Ortsbildgestaltung und verhindert die Dominierung von Nachbarbebauung.
- c) Die Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte sollen das harmonische Einfügen in die Dachflächen bewirken.

- d) Die Festsetzungen über die Unzulässigkeit bestimmter Fassadenmaterialien und Dacheindeckungen sollen einerseits der verstädternden Gestaltung entgegenwirken, andererseits die Verwendung von unnatürlichen, weil nicht werksgerechten Baumaterials ausschließen. Dabei ist davon auszugehen, daß dieser Ausschluß mittlerweile vom Empfinden eines ästhetischen Fragen gegenüber aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters getragen wird.
- e) Zur ausreichenden Begrünung der Vorgartenfläche wird die Flächenversiegelung dort eingeschränkt.
Da sich außerhalb von Gebäuden aufgestellte Mülltonnen ästhetisch negativ auf die Straßenraumgestaltung auswirken, müssen sie durch Sichtschutzpflanzungen abgeschirmt werden.

Sonstiges

Da sich die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich an den privaten Grundstücksverhältnissen orientieren, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Die aus dem Plangebiet anfallenden Abwässer werden der öffentlichen Kanalisation zugeleitet. Sonstige Versorgungsleitungen, insbesondere für Wasser, el. Strom und Telefon sind in die öffentlichen Verkehrsflächen bereits eingebracht bzw. einzubringen. Erforderliche Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger wurden ausgewiesen.

Siegburg, den 19.07.1995
Rhein-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
-Planungsamt-
Im Auftrag

J. Jungli

Eitorf, den 20.07.95
Gemeinde Eitorf

J. H.