

STADT BAD MÜNSTEREIFEL

Bebauungsplan Nr. 4a „Blankenheimer Weg“

Änderung

Begründung

1.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl I S. 2850), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW S. 256) geändert 9. Mai 2000 (GV.NRW S. 439, 445).

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtliche, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 in Kraft getreten. Artikel 12 des Gesetzes passt das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie an.

Gemäß § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob nach den §§ 3b bis 3f für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP- pflichtigen Vorhaben. Gemäß Punkt 18.7.2 dieser Liste ist für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich eine allgemeine Vorprüfung ab einer Grundfläche von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm durchzuführen.

Für den Bereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a treffen die genannten Kriterien für eine allgemeine Vorprüfung nicht zu. Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

2.0 Verfahren und Problemdarstellung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 17, 20, 250 und 251 der Gemarkung Bad Münstereifel, Flur 7 südwestlich der Jakob-Katzfey-Straße.

Die Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 4a setzt für den Änderungsbereich ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6.

Der Bauflächenzuschnitt sieht im Änderungsbereich drei gestaffelte Baufenster von 15 m x 37 m, 15 m x 34,5 m und 21,0 m x 17 m + 15 x 15.50 m vor. Die Baufenster entwickeln sich von der Jakob-Katzfey-Straße in Richtung Westen.

Die o.g. Grundstücke sollen nunmehr einer Bebauung zugeführt werden. Geplant ist die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhaus.

Die Erschließung der Gebäude soll über eine parallel zur Jakob-Katzfey-Straße verlaufende Anliegerstraße erfolgen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stehen der Realisierung der Planungsabsichten entgegen.

Aus städtebaulicher Sicht wird die geplante Bebauung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern befürwortet, da sich diese in die inzwischen realisierte Umgebungsbebauung wesentlich besser einfügt als die zulässige Bebauung.

Im weiteren werden mit der Bebauungsplanänderung die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan reduziert.

4.0 Städtebauliches Konzept

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung von 7 Wohngebäuden als Einzel- oder Doppelhaus vor. Die Gebäude werden über einen 5,0 m breiten Stichweg von der Jakob-Katvey-Straße aus erschlossen.

Festgesetzt werden einzelne Baufenster in den Abmessungen von 14m x 12m bis 17m x 16m. Damit wird gewährleistet, dass im Bereich der Planänderung keine überdimensionierten Baukörper entstehen.

5.0 Inhalte der Bebauungsplanänderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des Gebietes erfolgt weiterhin als Reines Wohngebiet (WR)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gegenüber dem Ursprungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Zulässig ist eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß dem Ursprungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5.4 Textliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben weitgehend erhalten.

Zum Schutz der Wohnruhe des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäudes werden Balkone, Terrassen und Loggien in den diesem Wohngebäude zugewandten Gebäudeseiten ausgeschlossen.

6.0 Umweltbelange

Durch die Planänderung wird keine über das bereits zulässige Maß hinausgehende Versiegelung vorbereitet. Es wird lediglich die Lage der Baugrenzen verändert.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Bebauungsplanänderung kann daher bezüglich der Umweltbelange auf das bisherige Abwägungsergebnis im Rahmen der Rechtskraft des rechtsgültigen Bebauungsplanes und seiner Änderungen verwiesen werden.

Hinweise:

Bodenmaterialien

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen, bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m³ hingewiesen.

Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern und dasselbe als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne sollte eine Größe von mindestens 50 l je m² überdachter Grundfläche aufweisen und ist durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Kampfmittelräumung

Da der Planbereich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt, kann eine Kampfmittelfreiheit nicht bestätigt werden.

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei < 5 m unter Flur zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind.

Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen - auch kein zeitweiliges Abpumpen - dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

Waldabstand

Gemäß der VV BauONRW Ziffer 72.23 – sowie des gem. RdErl. des Innenministers und des MBLF vom 18.07.1975 (SMBL. NW 2312) – soll ein nicht überbaubarer Sicherheitsabstand von 35 m zu Waldflächen eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall wird der nicht überbaubare Sicherheitsabstand zum Waldrand nicht eingehalten.

Für die zum Wald hin orientierten Hausgrundstücken ist daher eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Waldeigentümers zu vereinbaren, in dem alle vom Wald ausgehende Schäden und Beeinträchtigungen vom Besitzer der zukünftigen Gebäude ohne Ansprüche auf Schadenersatz geduldet werden.

Montag, 1. März 2004