Stadt Bad Münstereifel

Begründung

**Bebauungsplan Nr. 7 „Rodert“
Änderung
im vereinfachten Verfahren**

STÄDTEBAULICHE PLANUNG:

Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22
53881 Euskirchen

Tel: 02251/62892
Fax: 02251/62823

0.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256), geändert 09. Mai 2000 (GV.NRW S. 439, 445) jeweils in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rodert“ umfasst das Grundstück Gemarkung Münstereifel, Flur 7, Flurstück Nr. 212 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.047 qm. Das Grundstück grenzt sowohl an die Waldstraße als auch an die Napoleonstraße an.

2.0 Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar.

2.2 Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 7

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist seit dem 18.08.1977 rechtskräftig und setzt für den Änderungsbereich Reines Wohngebiet (WR) fest. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5. Im weiteren ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen sind im Änderungsbereich nur zur Napoleonstraße orientiert festgesetzt. Für den zur Waldstraße orientierten Bereich des Grundstückes Nr. 212 lässt der Bebauungsplan keine zusätzliche Bebauung zu.

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von 5 m Breite festgesetzt, die sich jeweils am Ende des Grundstückes aufweitet.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes überplant. Mit Rechtskraft der Planänderung treten die bisherigen Festsetzungen für den Änderungsbereich außer Kraft.

3.0 Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich umfasst das mit einem großzügigen Wohnhaus bebaute Grundstück Nr. 212 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.047 qm. Das Grundstück grenzt sowohl an die Waldstraße im Bereich des vorhandenen Wendehammers als auch mit der größeren Front an die Napoleonstraße an. Das vorhandene Wohnhaus Napoleonstraße Nr. 8 ist auch zu dieser orientiert. Der übrige Teil des Grundstückes ist gärtnerisch gestaltet. Südwestlich des Änderungsbereich verläuft ein Wirtschaftsweg. Das Gelände liegt höher als die Waldstraße und weist eine Böschung zur Waldstraße sowie zum Wirtschaftsweg auf, die von einer Stützmauer von bis zu ca. 70 cm abgefangen wird.

Das Grundstück ist zur Waldstraße und zum Wirtschaftsweg mit einer Koniferenhecke eingefriedet.

Die Umgebungsstruktur ist geprägt durch eine reine Wohnbebauung in - aufgrund der Hanglage - zweigeschossigen Bauweise, wobei das Untergeschoss (Kellergeschoss) das 2. Vollgeschoss bildet.

3.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist durch die Waldstraße und die Napoleonstraße erschlossen. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

4.0 Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und des Planungskonzeptes zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

4.1 Städtebauliche Erforderlichkeit

Das Flurstück 212 umfasst eine Größe von ca. 2.047 qm. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Rodert“ kann das Grundstück lediglich im südöstlichen Bereich, zur Napoleonstraße orientiert, bebaut. In der dort festgesetzten Baufläche wurde ein Wohnhaus errichtet. Der nordwestliche Bereich grenzt mit einer Front von 19,0 m an den Wendehammer am Ende der Waldstraße. Der Eigentümer des Flurstücks 212 beabsichtigt nunmehr ein weiteres Wohngebäude zu errichten, welches von der Waldstraße erschlossen wird. Im Hinblick auf die vorhandenen Bebauung beidseitig der Waldstraße und der Grundstücksgröße ist eine zusätzliche Bebauung städtebaulich vertretbar.

Mit der vorliegenden Planung wird auch dem Grundsatz des § 1 a BauGB Rechnung getragen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für baulichen Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Planänderung wird darüber hinaus eine zusätzliche Nutzung der vorhandenen Infrastruktur erreicht. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden und können ohne weiteren Erschließungsaufwand genutzt werden.

Die vorstehend aufgezeigten Planungsabsichten bedingen eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rodert“ gemäß § 1 Abs. 8 BauGB. Aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt.

4.2 Planungskonzept

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage. Das Gelände wird zur Waldstraße bzw. dem Wirtschaftsweg abgetragen. Die vorhandene Stützmauer soll beibehalten werden. Die Höhe des geplanten Gebäudes orientiert sich an der Nachbarbebauung. In Abstimmung mit dem benachbarten Grundstückseigentümer wird die Firsthöhe des geplanten Gebäudes auf maximal 425,00 m ü. NHN begrenzt. Die geplante Höhe erreicht damit die Firsthöhe der Nachbargarage. Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung und des Landschaftsbildes werden mit dieser Festsetzung vermieden.

Das Gelände soll auch im rückwärtigen Bereich und hier insbesondere zum Wirtschaftsweg angepasst werden, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen. Die vorhandenen Koniferen sollen durch eine standortgerechte Bepflanzung aus heimischen Gehölzen ersetzt werden.

Inhalt der Planänderung

5.1 Zeichnerische Änderungen

Die Baugrenzen werden anhand der geplanten Baukörper neu gefasst. Sie beinhalten geringfügige Spielräume für die konkrete Objektplanung.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes wird das Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Ursprungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Festgesetzt wird eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,5 sowie eine zweigeschossige offene Bauweise. Für das geplante Bauvorhaben wird die maximale Firsthöhe auf 425,00 m ü. NHN begrenzt. Zulässig ist eine Dachneigung von bis zu 30°.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne des § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt.

Im Bereich des Bebauungsplanänderung wird entsprechend dem Ursprungsplan eine offene Bauweise festgesetzt, die der städtebaulichen Struktur des Umfeldes Rechnung trägt.

5.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Zum vorhandenen Wirtschaftsweg wird daher eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze (St.) und Garagen (Ga.) festgesetzt.

6.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses getroffen. Die Erschließung erfolgt zur Waldstraße, die ausreichend leistungsfähig ist, den zusätzlichen Verkehr aus der geplanten Wohneinheit aufzunehmen.

Durch die zusätzliche Bebauung sind keine negativen Auswirkungen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten.

6.2 Belange von Natur und Landschaft

Die Erschließung und Bebauung der neuen Bauflächen im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist zwangsläufig mit Veränderungen der Boden- und Vegetationsstruktur verbunden und stellt einen Eingriff gemäß § 1 a BauGB dar.

Von der Änderung betroffen ist ein Grundstücksanteil von ca. 370 qm. Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 ist in diesem Bereich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einem Umfang von ca. 140 qm festgesetzt. Der übrige Bereich ist als strukturarmer Garten zu bewerten.

Die vorliegende Planänderung bereitet eine Versiegelung (geplantes Gebäude zuzüglich Garage und sonstige Befestigungen) von ca. 200 qm vor. Der verbleibende Bereich wird als strukturarmer Garten bewertet. Die spätere Grundstücksfläche wird von der bewerteten Eingriffsfläche abweichen. Für diese Fläche haben die Festsetzungen des Ursprungsplanes weiterhin Gültigkeit. Dort sollen die vorhandenen Koniferen durch die Anpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen ersetzt werden. Zum vorhandenen Wirtschaftsweg soll die Böschung soweit möglich reduziert werden. Zusammen mit der standortgerechten Bepflanzung wird ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht.

Um den Anforderungen nach einem qualifizierten Ausgleich nachzukommen, wird der durch die Planung vorbereitete Eingriff dargestellt und bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Bewertung erfolgt anhand der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten Nordrhein-Westfalen (LÖBF NRW), Stand 11.2006.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Tabelle 1: Bestand, gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7
Code (Vgl. Biotypenwertliste)	Biototyp (Vgl. Biotypenwertliste)	Fläche m ²	Grundwert A Vgl. Biotypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5 x 6)	Einzelflächenwert (Spalte 4 x 7)
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen.	230	2	1	2	460
7.2	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen.	140	5	1	5	700
Gesamtflächenwert Bestand		370				1.160

Tabelle 2: Planung

1	2	3	4	5	6	7
Code (Vgl. Biotypenwertliste)	Biototyp (Vgl. Biotypenwertliste)	Fläche m ²	Grundwert A Vgl. Biotypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5 x 6)	Einzelflächenwert (Spalte 4 x 7)
1.1	Versiegelte Fläche Gebäude	200	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen.	170	2	1	2	340
Gesamtflächenwert Planung		370				340
Defizit						- 820

Die Bilanzierung zeigt auf, dass durch die vorliegende Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, der im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann. Für den Satzungsbereich ergibt sich nach den vorliegenden Berechnungen ein Biotopwertdefizit von **- 820 ökologischen Wertpunkten**.

Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen sind über das Kompensationsflächenkataster der Stadt Bad Münstereifel, welches den Arbeiten zum Ökokonto zugrunde liegt, zu erbringen. Die Ausgleichsmaßnahme wird vor der öffentlichen Auslegung noch konkret bestimmt.

6.3 Umweltprüfung / Umweltbericht

Da durch die zusätzliche Festsetzung eines Baurechtes die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Rodert“ nicht berührt werden, wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen wird kein Vorhaben vorbereitet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Auf eine Umweltprüfung kann daher verzichtet werden.

aufgestellt: Euskirchen, den 27. Februar 07

Planungsbüro Ursula Lanzerath
Euskirchen