

# **STADT BAD MÜNSTEREIFEL**

## **Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Untere Windhecke“ in Bad Münstereifel**

BEGRÜNDUNG

**STÄDTEBAULICHE PLANUNG:**

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

Tel: 02251/62892  
Fax: 02251/62823

## **0.0 echtsgrundlagen**

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), 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 9. Mai 2000 (GV.NRW S. 439, 445).

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen sind im Plangebiet nicht zulässig. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht ebenfalls nicht.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

## **1.0 Ausgangslage / Problemdarstellung**

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück 4762 der Gemarkung Münstereifel, Flur 1 (Windheckenweg 51).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12a „Untere Windhecke“. Der Bebauungsplan Nr. 12 a setzt für den Änderungsbereich Reines Wohngebiet (WR) fest. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 in offener Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Im weiteren sind zur öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedungen nur als lebende Hecke oder als niedrige Holzzäune unter 70 cm Höhe zulässig.

Das Grundstück ist bereits mit einem Gebäude bebaut. Aufgrund der topographischen Situation und durch die Feststellung, dass bei der Gründung Erdverschiebungen im unteren Bereich erfolgt sind, ergab sich im Rahmen der Realisierung dieses Vorhabens eine Verschiebung des Gebäudes. Durch die vorstehend beschriebene Standortveränderung werden die festgesetzten Baugrenzen überschritten, wobei die erforderlichen Abstandsflächen gemäß BauO NRW eingehalten werden. Zudem wurde auf dem Grundstück zur Straßenverkehrsfläche hin eine im Mittel 2 m hohe Stützmauer errichtet, um ein Abrutschen des Geländes zur Straße zu verhindern. Für die Errichtung der Stützmauer liegt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 2 BauGB vor.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 a stehen im Hinblick auf die festgesetzten Baufenster nicht in Übereinstimmung mit dem nunmehr realisierten Vorhaben. Da durch die vorliegende Überschreitung der Baugrenze die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange nicht vorliegt, soll der Bebauungsplan Nr. 12 a „Untere Windhecke“ im vereinfachten Verfahren geändert werden.

## **2.0 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

Nach den Vorgaben der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 a „Untere Windhecke“ soll der nunmehr zur Änderung anstehende Bereich entsprechend angepasst werden.

### **2.1 Planzeichnung**

Im Änderungsbereich werden die festgesetzten Baugrenzen nach Norden, unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes, erweitert.

Die Abstandsflächen gemäß § 6 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen werden berücksichtigt. Nachbarrechtliche Belange werden somit nicht berührt.

### **2.2 Textliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung

Sämtliche Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben erhalten. Festgesetzt ist ein Reines Wohngebiet (WR).

#### Maß der baulichen Nutzung

Sämtliche Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben erhalten. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5.

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß dem Ursprungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt.

#### Baugestaltung

Die Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben erhalten.

Die vorhandene Stützmauer zur Sicherung des Geländes entlang des Windheckenweges wurde im Rahmen einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB genehmigt.

## **3.0 Umweltbelange**

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine maßgebliche bauliche Entwicklung eingeleitet. Die bisherigen Baurechte werden lediglich in ihren Abgrenzungen angepasst. Daher kann bezüglich der Umweltbelange auf das bisherige Abwägungsergebnis im Rahmen der Rechtskraft des rechtsgültigen Bebauungsplanes verwiesen werden. Das bisherige Abwägungsergebnis bleibt daher unberührt.