

Stadt Bad Münstereifel

Begründung

**Bebauungsplan Nr. 18 „Eicherscheid“,
Ortsteil Eicherscheid**

**3. Änderung
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

STÄDTEBAULICHE PLANUNG:

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

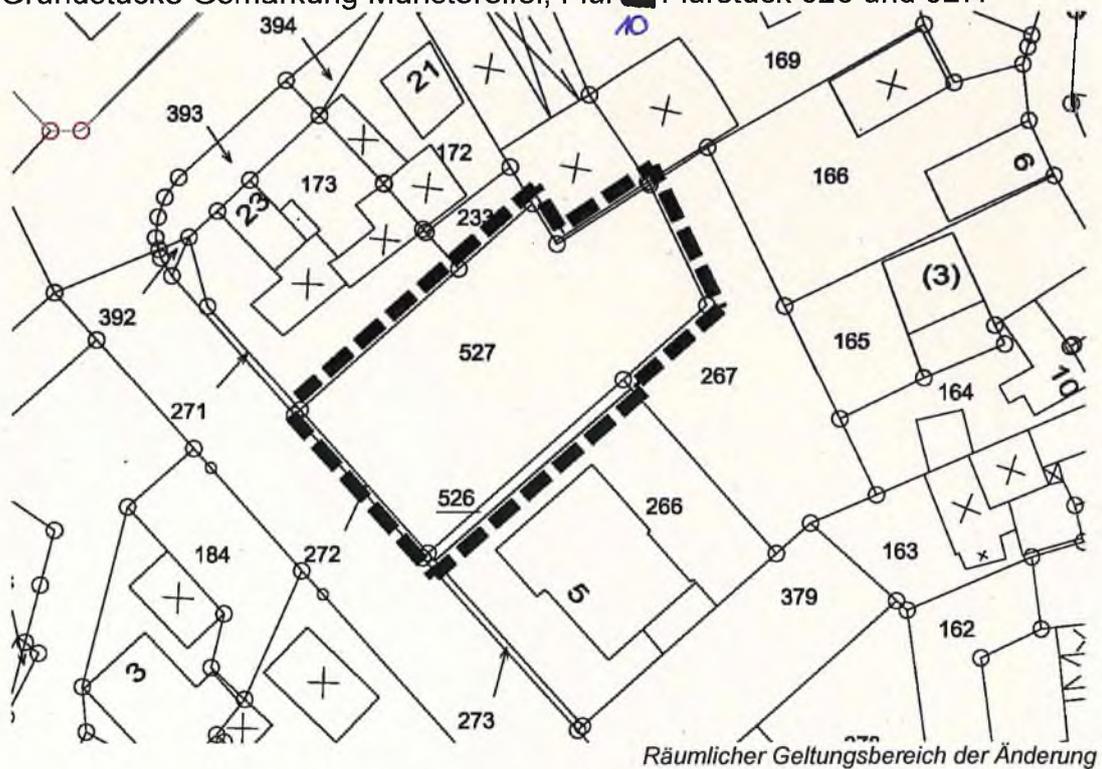
Tel: 02251/62892
Fax: 02251/62823

1.0 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Aufstellung der Bauleitplanung sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

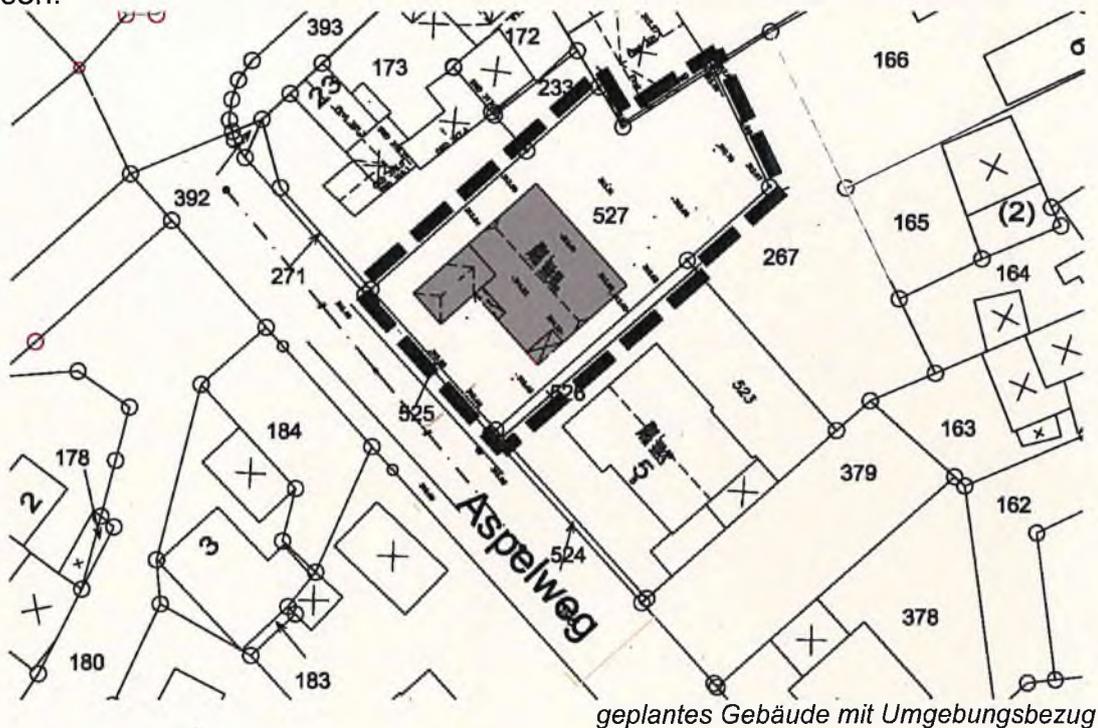
Der Bereich des 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 umfasst die Grundstücke Gemarkung Münstereifel, Flur Flurstück 526 und 527.



Das Gebiet stellt sich heute als noch unbebautes Wohngrundstück inmitten eines ansonsten bebauten Bereiches dar.

3.0 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Für die Grundstücke Nr. 526 und 527, Gemarkung Münstereifel, Flur ■ liegt ein Bauantrag vor. Der Entwurf sieht den Bau eines eingeschossigen Einfamilienhauses mit Garage vor. Diese Garage ist nicht im seitlichen Bauwich geplant, sondern soll dem Gebäude vorgelagert bzw. teilweise in dieses integriert werden. Der Entwurf fügt sich in den städtebaulichen Rahmen der Umgebungsbebauung ein und nimmt mit der Garage die Bauflucht der nordwestlich sowie südöstlich angrenzenden Bebauung auf. Diese Bebauung zeichnet sich ebenfalls mit Nebengebäuden aus, die zum Aspelweg hinweisen.



Der Bebauungsplan Nr. 18 „Eicherscheid“ trifft, insbesondere auch für den Ortskernbereich, sehr differenzierte Festsetzungen mit Baulinien und Baugrenzen zum öffentlichen Raum; mit der Folge, dass immer wieder Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 erteilt wurden.

Für den Änderungsbereich sieht der Bebauungsplan Nr. 18 etwa hälftig ein Zurücktreten von der Straßenbegrenzungslinie von 9,0 m bzw. 4,5 m vor. Die geplante Garage könnte somit nicht in der geplanten Anordnung umgesetzt werden. Da keine städtebaulichen Aspekte gegen das Bauvorhaben bestehen, soll mit der 3. Änderung Planungsrecht für die angestrebte Wohnbebauung mit Garage geschaffen werden.

4.0 Verfahren

Für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt.

Der Bebauungsplan Nr. 18 setzt für den Änderungsbereich Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 in einer bis zu zweigeschossigen geschlossenen Bauweise fest.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung ist eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dach in offener Bauweise geplant. Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten.

Der Zulässigkeitsmaßstab bzw. die Grundzüge der Planung werden durch die angestrebte Änderung nicht wesentlich verändert. Daher wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt.

5.0 Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan

Der Ortsteil Eicherscheid ist im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen nicht als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, d.h. es handelt sich bei Eicherscheid nach der Definition der Landesplanung um einen so genannten Ort im Freiraum. Die bauliche Entwicklung von Eicherscheid ist daher vorrangig auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung abzustellen.

5.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel stellt den Änderungsbereich als Dorfgebiet dar.

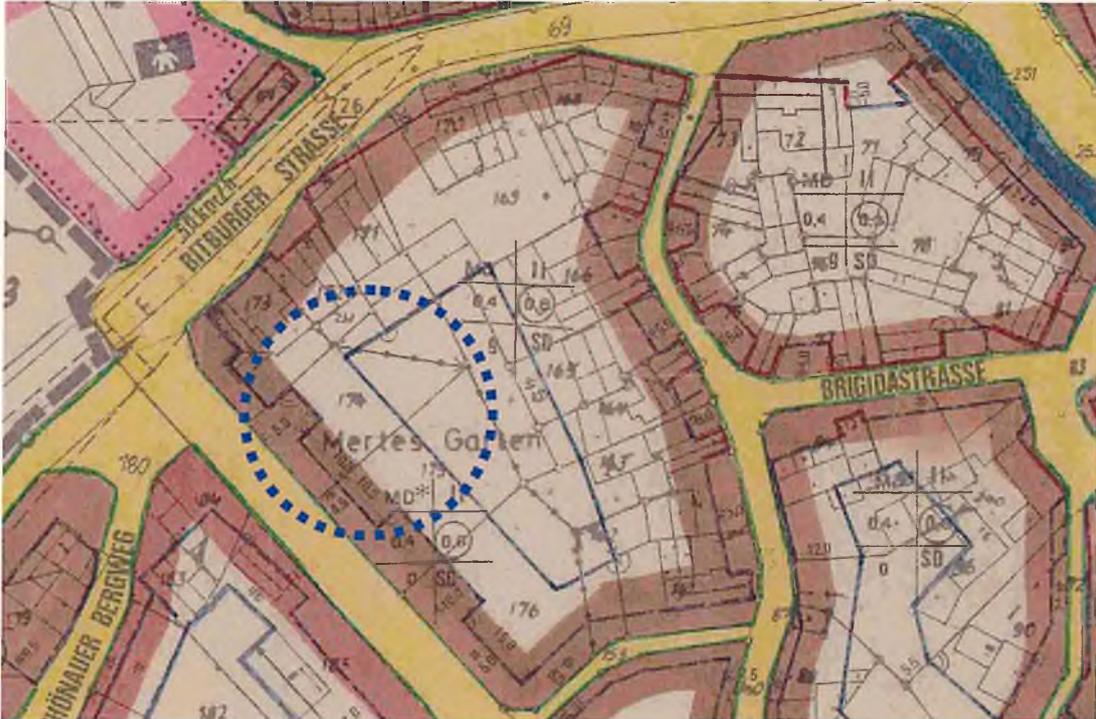
Die Änderungsabsichten sind somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
Stadt Bad Münstereifel

5.3 Bebauungsplan Nr. 18 „Eicherscheid“

Der Änderungsbereich ist im Ursprungsplan als Dorfgebiet festgesetzt. Zulässig ist eine zweigeschossige geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.



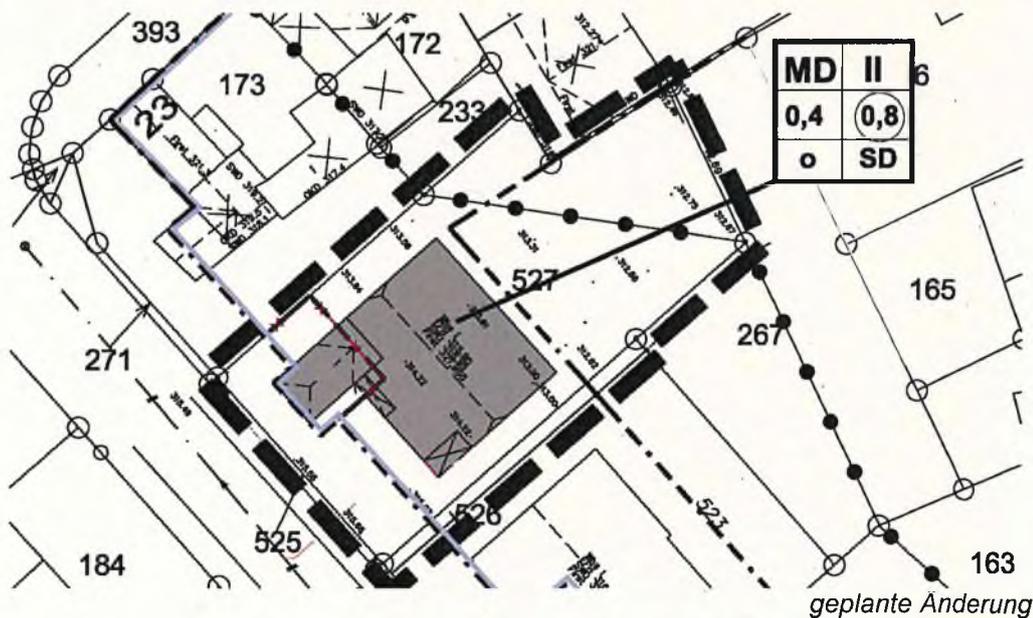
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18
Stadt Bad Münstereifel.

6.0 Inhalt der Planänderung

6.1 Zeichnerische Änderungen

Für den Änderungsbereich wird die Baugrenze entsprechend der aktuellen Hochbauplanung angepasst.

Anstatt der geschlossenen Bauweise wird eine offene Bauweise zugelassen. Alle weiteren zeichnerischen Festsetzungen werden unverändert beibehalten.



geplante Änderung

6.2 Textliche Änderungen

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden im Weiteren unverändert übernommen.

7.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung sind keine negativen Auswirkungen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten, da für den Änderungsbereich bereits Planungsrecht besteht.

7.2 Umweltauswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im einfachen Verfahren nach § 13 BauGB. Daher wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c (Überwachung) wird nicht angewendet. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Im Weiteren werden durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzliche zulässige Versiegelung vorbereitet, so dass auch kein über das bisherige Maß zulässiger Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

Arten- und Biotopschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.7.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Im Zuge dieser Prüfung, bezogen auf die bestehenden naturräumlichen und ökologischen Gegebenheiten, wurden die Informationen aus der Landschaftsinformationssammlung @infos des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Abteilung Naturschutzinformationen ausgewertet.

Danach liegt das Plangebiet in der der naturräumlichen Haupteinheit 274 - Münstereifeler Wald und NE Eifel Fuß, Großlandschaft: Eifel-Siebengebirge.

Innerhalb des Auskunftssystems werden die folgenden Themenbereiche abgebildet:

- FFH-Gebiete
- VSG-Gebiete
- Naturschutzgebiete
- Biotopkataster
- Fundorte Pflanzen
- Planungsrelevante Arten
- § 62-Biotope
- Biotoptypen
- Alleen-Kataster
- GeoschOb
- GSN (LEP)
- LSG
- Zielartenkartierung
- Stillgewässer
- Vegetationsaufnahme
- Vegetationstypen

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet und dessen unmittelbares Umfeld von keinem der aufgeführten Themen betroffen.

Auf eine förmliche Artenschutzprüfung (Stufe 1) wird daher verzichtet.

8.0 Hinweise

8.1 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

8.2 Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

8.3 Bodenschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) – unverzüglich zu informieren.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m³ hingewiesen, sofern die Maßnahme nicht Gegenstand einer anderen behördlichen Entscheidung ist, an der die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen war.

8.4 Kampfmittelbeseitigungsdienst

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

aufgestellt, Euskirchen, den

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath