

H. Andraup

Stadt Bad Münstereifel

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ortskern-Schönau“

Begründung

1. Allgemeines

Der Ortsteil Schönau liegt ca. 5 km südlich der Kernstadt von Bad Münstereifel.

Die Bebauung hat sich vorrangig entlang der Ortsdurchfahrt L 165, der Dorfstraße und der parallel zur Dorfstraße verlaufenden Erfstraße entwickelt.

In Schönau sind sowohl private Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Lebensmittelläden, Bäcker, Gaststätten und kleinere Dienstleistungsbetriebe als auch ein Kindergarten vorhanden.

2. Lage und Gebietszustand

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt im Osten des Ortes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 „Schönau-Ortskern“.

Es handelt sich um die Wiesenfläche des Flurstücks Nr. 196. Erschlossen wird das Grundstück durch die Wegeparzelle Nr. 195, die im östlichen Abschnitt 4,0 m breit und in einem weiteren Abschnitt nach Süden zur Dreisbachstraße hin 3,0 m breit ist und eine Fußwegeverbindung vom Ortskern zum Kindergarten an der Wiesentalstraße bildet.

Der nördliche Teil des Grundstückes Nr. 196 (Dreisbachstraße 9) ist mit einem zweigeschossigem Wohngebäude sowie Nebengebäuden bebaut. Entlang der östlich verlaufenden Wiesentalstraße hat sich eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung entwickelt. Die westliche Grenze des Plangebietes bildet der Dreisbach.

Der Bereich ist bereits vollständig kanalisiert. Die Entwässerung liegt in der Wegeparzelle Nr. 195.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel ^{MD-fest} sowie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33 „Schönau-Ortskern“ weisen den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

Diese Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ setzt sich im Süden entlang des Dreisbaches und zum Teil im Westen fort.

4. Anlaß und Ziel der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen auf dem Grundstück Nr. 196. Da der Bereich wie bereits erwähnt bereits erschlossen ist, sind unter Berücksichtigung einer Freihaltezone zum Dreisbach, die Voraussetzungen für eine Bebauung dieses Bereiches gegeben.

5. Städtebauliche Planung

Die Bebauungsplanänderung sieht die Errichtung eines Wohngebäudes im Süden des Grundstückes Nr. 196 vor. Die Festsetzung erfolgt als Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 für die Umgebungsbebauung.

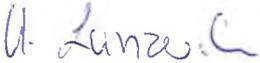
Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Wegeparzelle von der Wiesenstraße aus. Die Wegebreite von 4,0 m auf einer Länge von ca. 46 m ist für die Erschließung eines Wohngebäudes ausreichend. Im Eckbereich wird zudem eine kleine Aufweitung vorgesehen, die das Wenden mit dem Pkw durch Rückstoßen ermöglicht.

Entlang des vorhandenen Gewässers, dem Dreisbach, ist ein Schutzstreifen von 5,0 m vorgesehen. Ebenso wird in einem Teilbereich des Grundstückes (nördlich der geplanten Neubebauung) die Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ beibehalten. Somit ist auch weiterhin eine Vernetzung der Wiesenflächen entlang des Dreisbaches sichergestellt.

6. Bodenordnung, Kosten und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 nicht erforderlich. Aus der Realisierung der Änderung entstehen der Stadt Bad Münstereifel keine Kosten.

Euskirchen, im Juni 1999



Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath