

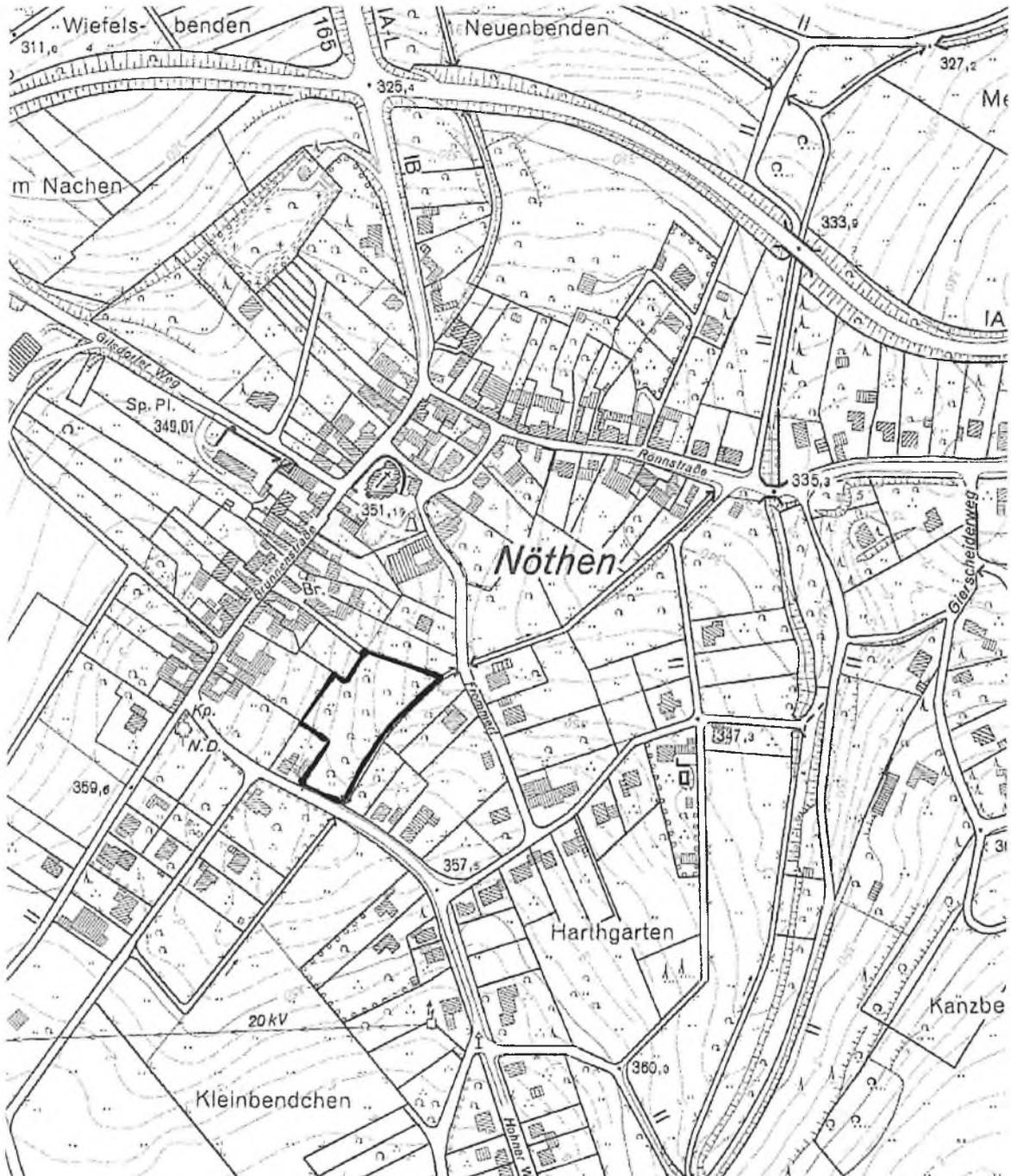
STADT BAD MÜNSTEREIFEL

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Nöthen – Süd“

für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

**ÜBERSICHTSKARTE ZUM RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH
DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

M. 1: 5.000



1. Anlaß und Ziel der Planung

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt im Ortsteil Nöthen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Nöthen-Süd“ und umfaßt den Bereich der ehemaligen Parzelle Nr. 200, Gemarkung Nöthen, Flur 3.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier Dorfgebiet (MD) und öffentliche Verkehrsflächen fest.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine Verlegung der Erschließung und Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche.

Gleichzeitig werden die festgesetzten Baugrenzen angepaßt.

Die beabsichtigte Änderung der Wegeführung soll Grundlage für die Bebauung des Bereiches mit 8 Einzelhäusern sein. Die Änderung wirkt sich weiterhin positiv auf die noch zu erstellende Abwasserleitung aus.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt den Bereich des ehemaligen Flurstücks Gemarkung Nöthen, Flur 3, Flurstück Nr. 200 und wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung begrenzt:

- im Süden vom Hohner Weg,
- von der östlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks Gemarkung Nöthen, Flur 3, Flurstück Nr. 138 (Hohner Weg 5),
- nach Nordosten unter Ausschluß des Flurstückes Nr. 155 verlaufend,
- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 200,
- im Osten durch den Flutgraben, Gemarkung Nöthen, Flur 3, Flurstück Nr. 96.

3. Planungsvorgaben und übergeordnete Planung

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Nöthen-Süd“ ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel entwickelt, der für das Plangebiet gemischte Bauflächen (MD) festsetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Nöthen-Süd“ der Stadt Bad Münstereifel ist seit 1984 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Dorfgebiet (MD) für eine offene Bauweise mit einer GRZ von 0,25 und GFZ von 0,3, Verkehrsflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

4. Angaben zum Plangebiet

Das Gebiet liegt im Südwesten von Nöthen an der Straße „Hohner Weg“.

Es handelt sich um eine Wiesenfläche.

Die westlich des Gebietes verlaufende Brunnenstraße ist überwiegend bebaut.

Der Hohner Weg selbst, ist zum Teil lückenhaft bebaut.

Durch die Planänderung soll die Erschließung des Innenbereiches geringfügig verändert werden. Für die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich daraus ebenfalls geringfügige Anpassungen.

Insgesamt werden die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan leicht reduziert.

Der Verlauf der Erschließung wird dahingehend geändert, daß die entlang des Flutgrabens festgesetzte Erschließungsstraße mit Einmündung in den Hohner Weg, nunmehr nach ca. 25 m nach Westen in den Innenbereich abknickt, um dann wiederum Richtung Norden abbiegend parallel zum Flutgraben verlaufend in einem Wendehammer für Pkw zu enden.

Die Baugrenzen werden entsprechend der neuen Wegeführung angepaßt, um eine sinnvolle Nutzung der neuen Baugrundstücke zu ermöglichen.

Insgesamt sollen von der neuen Erschließungsstraße 8 Wohngrundstücke erschlossen werden.

Die Baumöglichkeit am Hohner Weg mit 2 Einzelhäusern bleibt unverändert erhalten.

Die Baufenster sind im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 mit 28 m x 32 m und 20 m x 25 m sehr großzügig gewählt. Dies erfolgte im Hinblick auf die Umgebungsstruktur mit meist großzügigen dörflichen Hofanlagen.

Da diese sehr tiefen Bauflächen nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen, werden die Baufenster mit der 2. Änderung angepaßt.

Die Baufenster entwickeln sich um die geplante neue Erschließungsstraße und bilden so in abgewandelter Form wiederum eine Hofform.

Hierbei werden die äußeren Grenzen der Baufenster des rechtsgültigen Bebauungsplanes weitgehend eingehalten. Die zulässige Bebauungstiefe für die neuen Bauflächen werden daher auf im Mittel ca. 12,0 m reduziert.

Die zulässige Grundflächen- und Geschoßflächenzahl wird nicht geändert. Die Festsetzung GRZ max. 0,25, GFZ max. 0,3 wird beibehalten.

Die Festsetzung offene Bauweise sowie die Festsetzung von Satteldächern bleibt unverändert.

Die geplante Bebauung fügt sich in die Umgebungsstruktur ein. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unterschreitet die Höchstgrenzen der BauNVO erheblich. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 1 Geschoß begrenzt.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

In Anpassung an die Umgebungsstruktur werden die gestalterischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes übernommen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes und Berücksichtigung von Natur und Landschaft.

Bei der Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob und in wieweit aufgrund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Das Erfordernis zur Durchführung einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung besteht nur für solche Bebauungspläne, deren Zweckbestimmung in der Ausweisung neuer Baugebiete liegt. Bei der Überplanung von Bestandsgebieten ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nur erforderlich, wenn gegenüber der bisherigen bauplanungsrechtlichen Regelung die zulässige Bebauungsdichte wesentlich erhöht wird oder neue Baumöglichkeiten hinzukommen.

Wird lediglich die Baugebietsfestsetzung – ohne Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen – geändert, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Nöthen-Süd“ setzt für den Änderungsbereich bereits Baurecht fest.

Durch die Verlegung der Verkehrsflächen und die geringfügige Anpassung der Baugrenzen werden keine zusätzlichen Flächen einer Versiegelung zugeführt. Die Bauflächen werden sogar geringfügig reduziert. Es sind daher aufgrund der Planänderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Die im Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden ebenfalls durch die Änderung nicht tangiert.

Ergänzt werden diese Festsetzungen durch die zusätzliche Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der nordöstlichen Plangebietsgrenze sowie durch die Festsetzung von Standorten für Einzelbäume. Hier sollen artgerechte Obstgehölze als Hochstamm zum Einsatz kommen. Daher werden die textlichen Festsetzungen um den Punkt 5 ergänzt, daß für die Pflanzung der Einzelbäume hochstämmige Obstgehölze zu verwenden sind.

Weitere Kompensationsmaßnahmen werden nicht vorgesehen, da durch die 2. Änderung kein Kompensationsbedarf entsteht. Die vorhandenen Obstgehölze sollten soweit wie möglich erhalten werden.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist vorgesehen durch den Ausbau der von der Straße „Hohner Weg“ abzweigenden Wegefläche und dann in den Innenbereich verschwenkend. Das aus dem Plangebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen (8 Wohneinheiten) kann über den Hohner Weg abgewickelt werden. Die Dichte der Bebauung (GRZ/ GFZ) entspricht der Umgebungsstruktur.

Die Sicherstellung der Erschließung erfolgt durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Bad Münstereifel und dem Investor.

Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese öffentlich gewidmet.

Der Ausbau erfolgt als Wohnweg mit einem Gesamtquerschnitt von 4,75 m.

8. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Nöthen ist über eine Linienbusverbindung an den ÖPNV angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich am Hohner Weg.

9. Entwässerung/ Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennverfahren mit Anschluß an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Bad Münstereifel.

10. 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.

Bad Münstereifel, im Juni 99