

3. Aufl. Lage im PD 471-1A

Offenlage 9.5 - 9.6.2011

Stadt Bad Münstereifel

Begründung

Bebauungsplan Nr. 35 „Nöthen-Süd“,
Ortsteil Nöthen

7. Änderung
im vereinfachten Verfahren

STÄDTEBAULICHE PLANUNG:

Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22
53381 Euskirchen

Tele: 02251/62892
Fax: 02251/62823

1.0 Rechtsgrundlagen

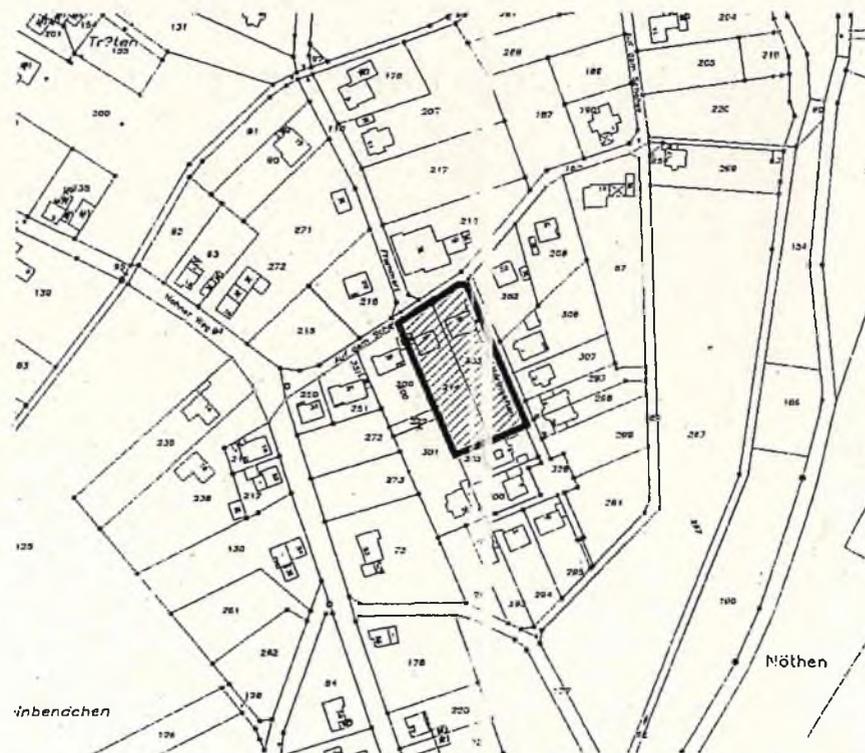
Rechtliche Grundlagen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Nöthen-Süd“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.07.2009 I 2585, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863, 975), jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Nöthen-Süd“ umfasst die Grundstücke Gemarkung Nöthen, Flur 9, Flurstück Nr. 214 und 303 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.565 qm.

Die Grundstücke sind zur Straße *Auf dem Schelles* bebaut. Der rückwärtige Bereich stellt sich als Garten dar.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich der Änderung

3.0 Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Der Ortsteil Nöthen ist im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen nicht als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, d.h. es handelt sich bei Nöthen nach der Definition der Landesplanung um einen so genannten Ort

im Freiraum. Die bauliche Entwicklung von Nöthen ist daher vorrangig auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung abzustellen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) dar.

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35

Der Bebauungsplan Nr. 35 ist seit dem 06.07.1984 rechtskräftig und setzt für den Änderungsbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Zulässig ist eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3. Im Weiteren ist eine offene Bauweise festgesetzt; zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Straße *Auf dem Schelles* orientiert und weisen eine Tiefe von 15 m auf.

Im Osten schließt die öffentliche Verkehrsfläche *Im Harthgarten* an.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 35 „Nöthen-Süd“, 1984

3.4 Landschaftsplan

Das Änderungsbereich wird nicht vom Landschaftsplan Bad Münstereifel erfasst.

4.0 Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Nöthen-Süd“

Das Flurstück 214 und 303, Gemarkung Nöthen, Flur 9 sind zur Straße *Auf dem Schelles* mit einer Wohnbebauung (*Auf dem Schelles* 25 und 27) bebaut. Die Flurstücke weisen im Mittel eine Tiefe von ca. 72 m auf. Östlich der Flurstücke verläuft die öffentliche Verkehrsfläche *Im Harthgarten*, die vor einigen Jahren ausgebaut wurde.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 „Nöthen-Süd“ setzt entlang der Straße *Auf dem Schelles* eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Im rückwärtigen Grundstücksbereich der Flurstücke 214 und 303 ist keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Überbaubare Grundstücksflächen enden an der südlichen Grenze der vorgenannten Flurstücke. Östlich der Straße *Im Harthgarten*, gegenüber des Änderungsbereiches ist eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Nöthen, Flur 9, Flurstück 214 und 303 sind nunmehr auf die Stadt Bad Münstereifel gekommen und haben die Änderung der baulichen Ausnutzbarkeit ihrer Flurstücke beantragt. Auf den im Mittel ca. 72 m tiefen Grundstücken soll eine zusätzliche Baumöglichkeit geschaffen werden, die von der Straße *Im Harthgarten* erschlossen werden soll. Zu diesem Zweck sollen die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke 214 und 303 vereinigt werden.

Angesichts der Größe der Grundstücke von ca. 2.565 qm ist eine zusätzliche Baufläche unter Beibehaltung der im Ursprungsplan festgesetzten GRZ von 0,2 grundsätzlich möglich. Auch städtebaulich ist eine Nachverdichtung vertretbar, zumal die Flächen bereits erschlossen sind und die gegenüberliegende Seite bereits bebaut ist.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 „Nöthen-Süd“, insbesondere zur Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung bleiben unberührt.

Auch der Grad der zulässigen Versiegelung wird durch die beabsichtigte Änderung nicht erhöht, so dass durch die zusätzliche Baumöglichkeit kein erhöhter Eingriff in Natur- und Landschaft entsteht.

Die vorstehend aufgezeigten Planungsabsichten bedingen eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Nöthen-Süd“ gemäß § 1 Abs. 8 BauGB. Aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt.

5.0 Inhalt der Planänderung

5.1 Zeichnerische Änderungen

Im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 214 und 303, Gemarkung Nöthen, Flur 9 wird eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Baufläche ist zur Straße *Im Harthgarten* orientiert. In Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsplanes wird ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche wird mit 15 m festgesetzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes wird das für den Änderungsbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) 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 werden eine GRZ von 0,2, eine GFZ von 0,3 sowie eine eingeschossige Bauweise.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

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

Im Bereich der Bebauungsplanänderung wird entsprechend dem Ursprungsplan eine offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

5.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Garagen können als so genannte Grenzgarage im seitlichen Bauwich errichtet werden.

5.6 Textliche Änderungen

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden unverändert übernommen.

6.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Mit der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einem Einzelhaus oder einem Doppelhaus geschaffen. Die Erschließung über die Straße *Im Harthgarten*, die ausreichend leistungsfähig ist, den zusätzlichen Verkehr von ein bis zwei Wohneinheiten aufzunehmen, sichergestellt.

Durch die zusätzliche Bebauung sind keine negativen Auswirkungen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten, zumal die gegenüberliegende Seite bereits baulich genutzt ist.

7.0 Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB

Durch die beabsichtigte Änderung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 „Nöthen-Süd“ werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Unter diesen o.g. Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

8.0 Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Nöthen-Süd“ eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

9.0 Hinweise

9.1 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die 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.“

9.2 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.

9.3 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.

9.4 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: 19.03.2011

Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Euskirchen