
Gemeinde Waldfeucht

BEGRÜNDUNG ZUR
1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 45

„MITTELBEREICH MÜHLENWEID“
(aufgestellt 28.12.2006)

PLANUNGSGRUPPE
PROF. HORST ULRICH
DIPL. ING. H. JETEL – BDA
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

KALVERBENDEN 8 / 52066 AACHEN
TEL. 0241/ 63232 FAX. 0241/ 67830

1. Anlass und Ziel der 1. vereinfachten Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 045 „Mittelbereich Mühlenweid“ wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Waldfeucht am 17.11.2005 rechtskräftig. Der Bebauungsplan beinhaltet eine Reihe von Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen für einige Baugrundstücke sowie zeitliche Baubeschränkungen für einzelne Bauflächen, d.h. eine Zulassung der Bebauung erst für den Zeitpunkt, für den die störende, emissionsverursachende Nutzung (Pumpentätigkeit) in der landwirtschaftlichen Lagerhalle auf der Parzelle 510 eingestellt ist.

Durch einen entsprechenden privatrechtlichen Vertrag des betreffenden Landwirtes mit der Gemeinde Waldfeucht ist nunmehr sichergestellt, dass, bei Rechtskraft der vorliegenden Änderung, die bisher als problematisch eingestuft Emissionen nicht mehr vorhanden sind.

Durch Ratsbeschluss vom 19.12.2006 wurde daher ein Aufstellungsbeschluss für eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 beschlossen, der den geänderten Rahmenbedingungen Rechnung trägt. Auf die bisher festgelegten zeitlichen Baubeschränkungen und auf die Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen soll verzichtet werden. Gleichzeitig soll, um den betroffenen Landwirt dauerhaft zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Parzelle 510 zu bewegen, die im gesamten Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern auf die Parzelle 510 ausgedehnt werden und die bisherige Überplanung der Parzelle 510 als private Grünfläche zugunsten einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geändert werden.

2. Aktualisierte städtebauliche Kennziffern

Das Bebauungsplangebiet Nr. 045 umfasst insgesamt ca. 3,67 ha. Im Plangebiet sind 29 Einfamilienhäuser in Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen.

Verkehrsflächen: (Mühlenweid/K5, Mühlenstraße, Kapellenstraße)	6156 m ²	16,7 %
Flächen Verkehrsgrün:	517 m ²	1,4 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich:	662 m ²	1,8 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg (Innerer und äußerer Wallweg):	1065 m ²	2,9 %
Landschaftsschutzgebiet:	8577 m ²	23,4 %
Private Grünflächen:	847 m ²	2,3 %
WA-Flächen:	18894 m ²	51,5 %
Gesamtfläche des Plangebietes:	36718 m ²	100 %

Im Weiteren wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 (Satzungsrecht 17.11.2005) verwiesen.