

Bebauungsplan Nr. 4 S "Südwest" 7. Änderung

gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand: 14.03.2011

STADT MECKENHEIM
- Fachbereich 61 Stadtplanung, -
Liegenschaften

sgp architekten + stadtplaner BDA

Tel 0228 - 180318977
Riemannstraße 45 Fax 02225 - 17361
53125 Bonn www.sgp-architekten.com

sgp architekten + stadtplaner BDA

Tel 02225 - 2077
Neuer Markt 18 Fax 02225 - 17361
53340 Meckenheim info@sgp-architekten.de

Stadt Meckenheim
Bebauungsplan Nr. 4 S "Südwest"
7. Änderung
gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Begründung

Stand: 14.03.2011

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass, Hauptplanungsziel und Planungsprozess

Aufgrund der Anfrage eines interessierten Eigentümers ist es beabsichtigt, eine Teilfläche des Grundstücks der Gemarkung Meckenheim, Flur 27, Flurstück 784 zu Bauland umzuwidmen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 S „Südwest“ weist dieses Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft aus. Zudem befindet sich die Fläche innerhalb des Schutzbereiches der 110 / 380 kV Hochspannungsfreileitung. Eine Anfrage bei der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH und der Amprion GmbH wurde deshalb bereits gestellt.

Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes 4 S ist es, die kleine Teilfläche innerhalb des Schutzbereiches bis zu einer festgesetzten Höhe als bebaubar festzusetzen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ BauGB aufgestellt.

Es soll eine landwirtschaftliche Nutzfläche am Ortsrand in die Wohnbebauung arrondiert werden, die durch die am Ende der Straße „Amselweg“ liegende Wendeanlage erschlossen ist. Gegenüber der Fläche des Plangebietes liegen Garagen die ebenfalls von der Wendeanlage aus erschlossen werden. Die landwirtschaftliche Nutzfläche greift hier in den Bereich der Wohnbebauung über.

Durch die behutsame Nachverdichtung an dieser Stelle soll eine geschlossene, hofähnliche Situation um den aufgeweiteten Straßenraum der Wendeanlage geschaffen werden. Der Ortstrand weist hier eine Lücke auf, so dass die landwirtschaftliche Nutzfläche entlang der Erschließung in den Innenbereich eingreift. Durch die Ausweisung von Wohnbaufläche wird dieser Misstand behoben und die stadträumliche Erfahrbarkeit des Ortsrandes in Verlängerung des Amselweges deutlich verbessert.

Hierbei wird das beschleunigte Verfahren angewendet, da die Größe der zulässigen Grundfläche deutlich weniger als 20.000 qm beträgt und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Der Bebauungsplan wird deshalb ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Es handelt sich bei der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 S.

2. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich, derzeitige Nutzung und städtebauliche Zusammenhänge

Das Plangebiet umfasst eine kleine Fläche mit einer Größe von nur 460 qm, das entspricht ca. 0,04 ha. Die Fläche liegt am südwestlichen Ortsrand von Meckenheim.

Der Ortsrand wird hier zudem stark geprägt durch die Trasse der Hochspannungsfreileitungen in deren Schutzbereich auch der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

Der Flächennutzungsplan weist am südlichen Ortsrand Wohnbauflächen aus. Aufgrund der geringen Größe (460qm) des Plangebietes und der nicht parzellenscharfen Ausweisung des Flächennutzungsplanes lassen sich keine direkten Aussagen für das nähere Plangebiet ableiten.

Das Plangebiet widerspricht deshalb nicht, der aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans deutlichen werdenden Absicht, an dieser Stelle den Ortsrand auszubilden.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

3. Verkehrsanbindung / Erschließung

Das Plangebiet ist an die Verkehrsflächen der Straße Amselweg sowie den hier bestehenden Wendehammer angeschlossen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden deshalb nicht erforderlich.

Durch die geplante Vergrößerung der Bauflächen entstehen keine erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den Anschlussflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 S „Südwest“ und der hier entstandenen Bebauung. In den textlichen Festsetzungen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Es wird ein wohnlicher, jedoch auch bedingt nutzungsöffener Gebietscharakter angestrebt.

5. Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss der Grundstücke an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ist problemlos möglich. Durch die Lage des Plangebietes zur zentralen Ortslage Meckenheim sind hier alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen in guter Erreichbarkeit.

6. Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowie der Umweltbelange

Da es sich bei dem Plangebiet in beiden Teilbereichen um bereits beplante und in Teilen versiegelte Grundstücke handelt, wird eine geänderte Nutzung entsprechend den Grundsätzen der Innenentwicklung vorgenommen. Gemäß dem begründeten vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB werden keine separaten Umweltprüfungen erstellt.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung werden die Auswirkungen der Planungen auf das Ortsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in das Verfahren im erforderlichen Umfang integriert. Es sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten. Negative Umweltauswirkungen gehen von

der geplanten Bebauung nicht aus. Ein Umweltbericht wird wegen des vereinfachten Planverfahrens gemäß § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) werden die Vorgaben durch die europäische Plan-UP-Richtlinie für den Bereich des Städtebaurechts in das Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt. Gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB i. d. F. der Bek. v. 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl I. S. 3316) werden die Kommunen verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, planfeststellungsersetzender Bebauungsplan) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Nach der Anlage 1, Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" zum Artikelgesetz wird gemäß Nr. 18.7.2 der "Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird", eine UVP nur erforderlich, wenn die "zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 qm bis 100.000 qm" beträgt. Dies ist hier nicht der Fall.

Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, werden keine weiteren Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie kein Monitoring nach § 4c BauGB erforderlich. Auch wenn damit von einer Umweltprüfung abgesehen wird, werden die Umwelt-relevanten Kriterien in diesem Bebauungsplanverfahren im erforderlichen Umfang überprüft und in das Verfahren einbezogen.

6.1 Belange des Artenschutzes

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes von Dezember 2007 und dem neuen Bundesnaturschutzgesetz (vom 29.07.2009), das am 1. März 2010 in Kraft getreten ist, ist eine Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europäischen Vorgaben erfolgt. Vor diesem Hintergrund sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren auch die Artenschutzbelange zu prüfen.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Planung Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG) nicht zu erwarten sind. Regelmäßige Vorkommen planungsrelevanter Arten können auf Grundlage der LANUV-Daten und der Ausprägung der im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden - soweit erforderlich - durch die Grundstückseigentümer veranlasst.

8. Quantitative Auswertung

Nach CAD-Ermittlung gliedert sich das Plangebiet des Änderungsbereiches wie folgt:

	qm	%
— Gesamtfläche Bruttobauland	460	0,04

B. Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1) und (2) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes (WR) sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Die Sockelhöhe der Gebäude wird mit mindestens 15 cm und mit höchstens 60 cm über Gehweghinterkante festgesetzt. Ausnahmen sind bei längeren Bauzeilen an steigenden Verkehrsflächen, bei hängigen Baugrundstücken und bei Anordnung von versetzten Geschossen zulässig.
- 1.2.2 Innerhalb der im Plan dargestellten Schutzzone der im Plan nachrichtlich dargestellten 380-kV-Hochspannungsfreileitung sind Bebauungen sowie Anpflanzungen mit Zustimmung der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH und der Amprion GmbH bis zu einer (Endwuchs-)Höhe von maximal 184,30 m über NN zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 1.3.1 Garagen / Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.3.2 Garagen sind als Kellergaragen nicht zulässig.
- 1.3.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen ist gemäß BauNVO § 14 (1) die Zulässigkeit von Nebenanlagen beschränkt auf Geräteschuppen bis 10 qm Grundfläche sowie Pergolen und überdachte Freisitze.
- 1.3.4 Gemäß BauNVO § 23 (3) können Hauseingangsüberdachungen und Treppenhäuser die im Plan festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten.

1.4 Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- 1.4.1 In den Reinen Wohngebieten sind je Wohngebäude maximal zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften §9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

2.1 Dächer

- 2.1.1 Gebäudeteile sind bis zu 30% der überbauten Fläche auch mit einer anderen als der festgesetzten Dachform (z.B. Flachdach) zulässig.
- 2.1.2 Kniestöcke (Drempel) sind nicht zulässig.
- 2.1.3 Kniestöcke können auch zugelassen werden, wenn sie durch Vor- und Rücksprünge des Hausgrundrisses entstehen und wenn die Traufhöhe des Daches nur an der Stelle von Rücksprüngen größer wird. Die Länge solcher Drempel ist auf höchstens ein Drittel der betroffenen Dachseite begrenzt.

2.2 Freiflächen

- 2.2.1 Die Freiflächen dürfen weder gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken noch zum Abstellen und lagern von Gegenständen aller Art, noch zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.
- 2.2.2 Einfriedigungen sind entsprechend den Festsetzungen der Einfriedigungssatzung der Stadt Meckenheim in ihrer jeweils gültigen Fassung zu errichten.
- 2.2.3 Für die Bepflanzung der nicht befestigten Freiflächen sind zulässig:
 - Rasen
 - Stauden
 - bodendeckende Bepflanzung
 - bodenständige heimische Gehölze
 - Zierarten, wenn sie dem heimischen Laubholzcharakter entsprechen.

3. Sonstige Festsetzungen

- 3.1 Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zwei unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermasung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Für die Bestimmung der geometrischen Lage ist die entsprechend Planzeichenverordnung dargestellte oder sich durch das Aneinanderstoßen von Flächen unterschiedlicher Nutzungsart ergebende Nutzungsgrenze maßgebend.

4. Hinweise

Schutzbereiche zur 380-kv-Hochspannungsfreileitung Brauweiler-Koblenz, BL 4511

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude im Schutzbereich zur Hochspannungsfreileitung eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ Teil 7, erhalten müssen und Glasdächer hier nicht zulässig sind.

Um die Masten herum muss eine Fläche mit einem Radius von 25,00m von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Von den einzelnen, gegebenenfalls auch nicht genehmigungspflichtigen, Bauvorhaben und Anpflanzungen im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu, sind der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH und der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH und der Amprion GmbH.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal-Ludendorf/Heimerzheim. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist – nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis- nur unter versiegelten Flächen zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz des Rhein-Sieg-Kreises anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Meckenheim, den 14.03.2011
Naumann/Wü/S-515_Begründung_

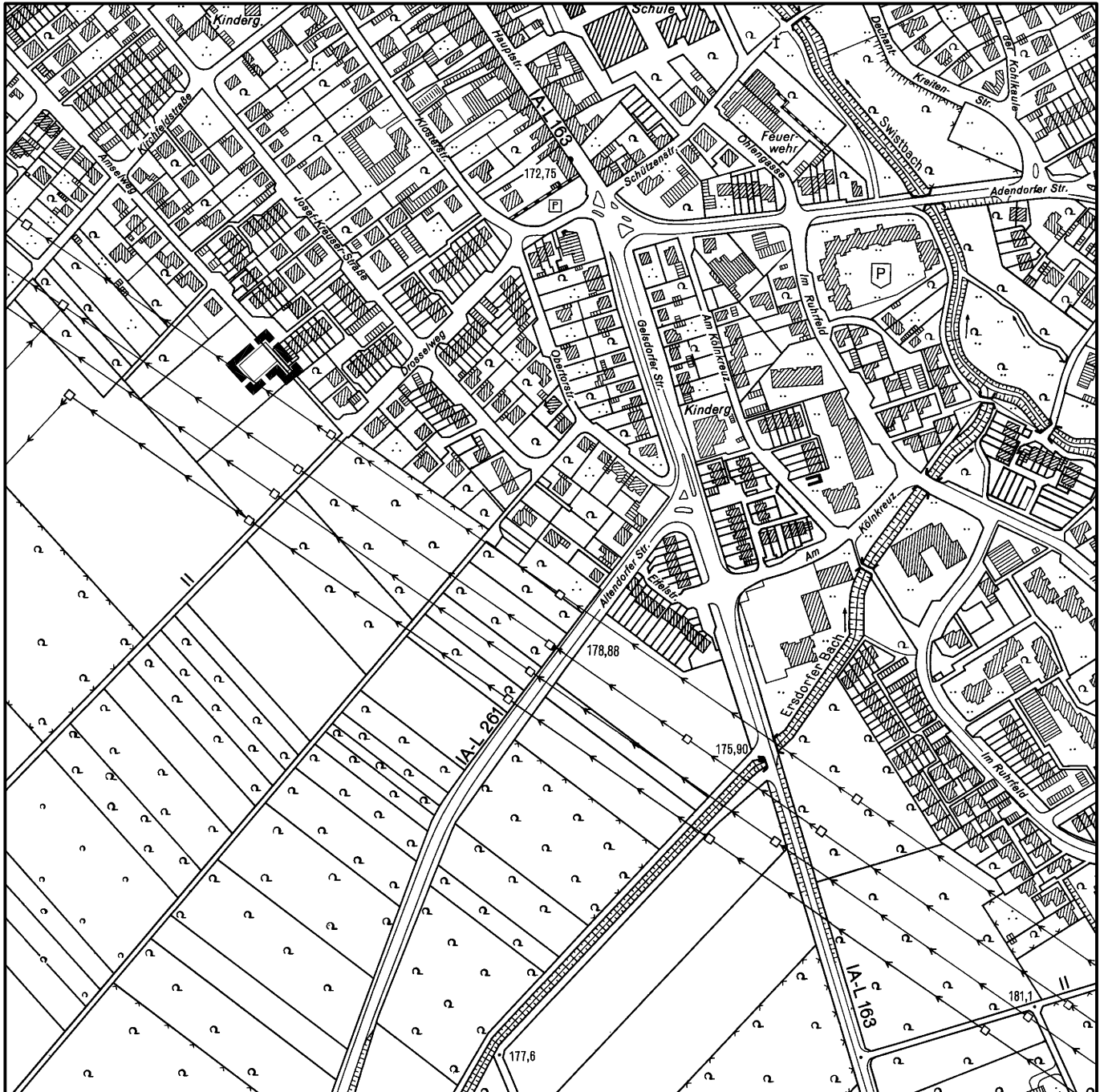
gez. Dr. Naumann

sgp architekten + stadtplaner BDA

STADT MECKENHEIM

Bebauungsplan Nr. 4 S " Südwest"

7. Änderung



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Datum:	14.03.2011	CAD:	H/S515/S515200_	Projekt-Nr.:	S515
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung		sgp architekten + stadtplaner BDA Dr. Detlef Naumann BDA, Dipl.-Ing. Friedrich P. Hachtel, Dipl.-Ing. Wolfgang Bauer MECKENHEIM / BONN Neuer Markt 18 53340 Meckenheim Info@sgp-architekten.de Tel. 02225 - 2077 Fax. 02225 - 17361			