



Eifelgemeinde
Nettersheim

Kreis Euskirchen

Begründung

6. Änderung des Bebauungsplanes G 14 - Teilbereich „Zur Brotkiste“ -

im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:

	Seite:
1. Ausgangslage, Planerfordernis	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
2.1 Rechtsgrundlagen	3
2.2 Verfahren	4
2.3 Plangeltungsbereich	4
3. Planungsbindungen	5
3.1 Flächennutzungsplan	5
3.2 Bebauungsplan (bestehende Festsetzungen)	5
4. Festsetzungen der 6. Änderung (Planinhalte)	5
5. Umweltbelange und Artenschutz	6

1. Ausgangslage / Planerfordernis

- 1.1 Im Bebauungsplan G 14, Teilbereich „Zur Brotkiste“, ist derzeit für den nördlich ausgewiesenen Bereich „WA3“ eine Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt. Diese Traufhöhe ist jedoch nur realisierbar, wenn ein Gebäude in eingeschossiger Bauweise errichtet wird. Da jedoch eine maximal zweigeschossige Bauweise zulässig ist, kann eine sinnvolle Nutzung des Obergeschosses erst gewährleistet werden, wenn die Traufhöhe von 3,50 m auf **4,50 m** verändert wird.
- 1.2 Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes G 14, Teilbereich „Zur Brotkiste“, wurden entlang der L 204 sowie in Teilbereichen entlang der Bahnhofstraße auf einer Breite von 10,0 m „Flächen für Anschüttungen“ – Schutzwall – festgesetzt, die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt und mit entsprechenden Bepflanzungen versehen wurden. Im Anschluss an den Schutzwall wurden Geländemodellierungen, die sich bis auf die Erschließungsstraße erstrecken, erforderlich. Zur Ermittlung der First- und Traufhöhen in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes dienen Bezugspunkte (Gradientenhöhen) auf der öffentlichen Verkehrsfläche. Durch die Veränderung des Straßenniveaus sind deshalb die **Gradientenhöhen neu** zu ermitteln.
- 1.3 Die Anbindung des Baugebietes „Zur Brotkiste“ an die Bahnhofstraße (K 59) war zunächst durch Anlegung eines Minikreisels vorgesehen. Nach zwischenzeitlichen Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger, des Straßenverkehrsamtes sowie der Kreispolizeibehörde kann anstelle des Minikreisels nunmehr die Anlegung einer Linksabbiegespur zur Ausführung kommen. Details hierzu sind im Rahmen der Ausbauplanung mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Die zuvor beschriebenen Veränderungen berühren nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes, so dass der Entwicklungs-, Planungs-, Bau- und Umweltausschuss des Rates der Eifelgemeinde Nettersheim in seiner Sitzung am 18.09.2018 beschlossen hat, den Bebauungsplan G 14 für den Teilbereich „Zur Brotkiste“ zu ändern und hierbei das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden.

Alle übrigen Festsetzungen, die den Teilbereich „Zur Brotkiste“ im Bebauungsplangebiet G 14 betreffen, bleiben weiterhin unverändert bestehen.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

2.2 Verfahren

Die 6. Änderung des rechtsverbindlich erlassenen Bebauungsplanes G 14, Teilbereich „Zur Brotkiste“ in Nettersheim erfolgt gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Hierfür sind die folgenden Bedingungen zu erfüllen:

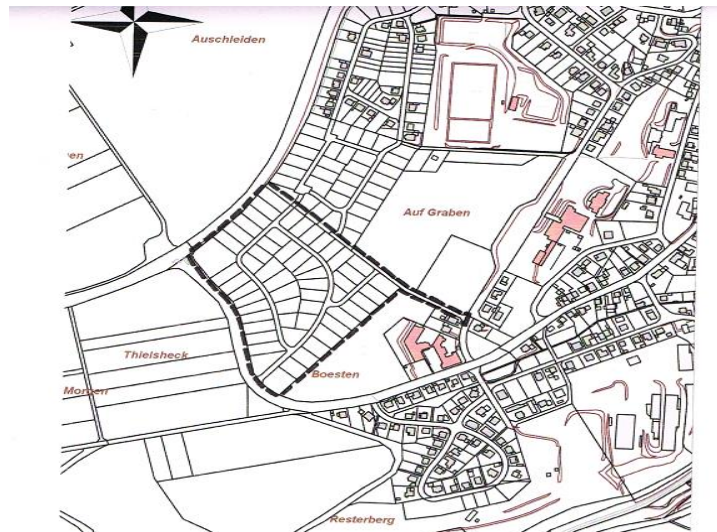
- a) Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- b) Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- c) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2. und 3. BauGB wird eine öffentliche Auslegung der Änderungsplanung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Darüber hinaus wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

2.3 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes G 14 „Zur Brotkiste“. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der nachfolgenden Planzeichnung zu entnehmen.



Übersicht zum Änderungsbereich

3. Planungsbindungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nettersheim stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche (W) dar.

3.2 Bebauungsplan (bestehende Festsetzungen)

Im rechtsverbindlich erlassenen Bebauungsplan G 14, Teilbereich „Zur Brotkiste“ ist als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Sie gliedert sich in drei Unterabschnitte – WA1, WA2 und WA3 mit unterschiedlichen First- und Traufhöhen sowie als Bebauung mit Einzelhäusern, Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienwohnhäusern.

4. Festsetzungen im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes G 14 (Planinhalte)

- 4.1 Veränderung der Traufhöhe im nördlichen Bereich „WA3“ von 3,50 m auf 4,50 m
- 4.2 Neufestsetzung der Gradientenhöhen im Straßenbereich „Zur Brotkiste“ wird wie folgt vorgenommen:

Gradientenhöhen (Straßenplanung) in m ü. NHN					
1	499,99	31	505,94	61	507,25
2	500,54	32	506,41	62	507,20
3	501,02	33	506,88	63	507,15
4	501,41	34	502,26	64	507,20
5	501,69	35	502,75	65	499,63
6	501,88	36	503,19	66	498,93
7	501,96	37	503,60	67	498,23
8	501,95	38	503,96	68	497,60
9	501,83	39	504,28	69	497,06
10	501,62	40	504,58	70	496,63
11	501,35	41	504,88	71	496,29
12	501,08	42	505,18	72	496,02
13	500,81	43	505,48	73	495,75
14	500,54	44	505,78	74	495,48
15	500,33	45	506,08		
16	500,22	46	506,38		
17	500,21	47	506,68		
18	500,30	48	506,98		
19	500,49	49	507,28		
20	500,78	50	507,58		
21	501,17	51	507,82		
22	501,65	52	507,87		
23	502,15	53	507,80		
24	502,65	54	507,73		
25	503,12	55	507,66		
26	503,59	56	507,59		
27	504,06	57	507,52		
28	504,53	58	507,45		
29	505,00	59	507,38		
30	505,47	60	507,31		

Hinweis: Die Straßenachse ist in der Straßenplanung eindeutig festgelegt

- 4.3 Anlegung einer Linksabbiegespur im Bereich der Bahnhofstraße (K 59) anstelle des zunächst geplanten Minikreisels (nachrichtliche Übernahme außerhalb des Plangebietes)

5. Umweltbelange und Artenschutz

Die zuvor beschriebenen Planungsinhalte berühren nicht den Umweltbericht, der im Jahre 2017 im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes G 14, Teilbereich „Zur Brotkiste“ erstellt wurde. Aufgrund dessen wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Aufgestellt:

Nettersheim, _____

Eifelgemeinde Nettersheim

-Wilfried Pracht, Bürgermeister-