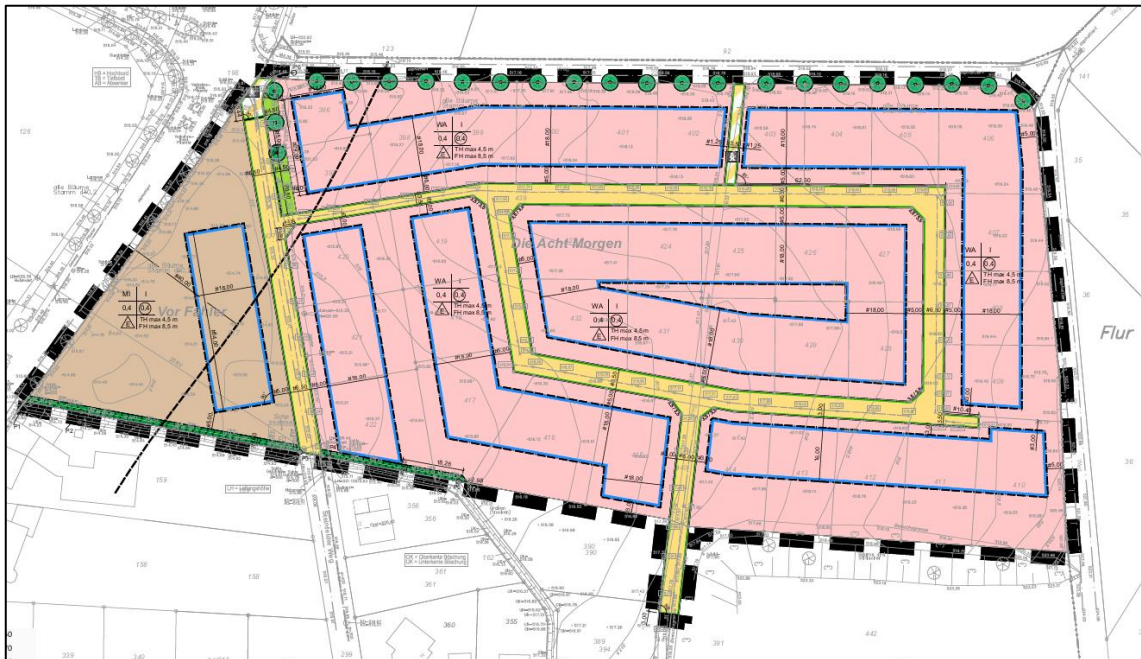

Bebauungsplan F7, Marmagen, Die Acht Morgen 1. vereinfachte Änderung

Eifelgemeinde Nettersheim

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Stand: 18.03.2019



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / des Verfahrens	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1	Lage und Abgrenzung	4
2.2	Bestand	4
2.3	Umgebung	4
3.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG	5
4.1	Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2.3: Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)	5
4.2	Änderung der Planzeichnung	7
4.3	Übrige Planinhalte und Festsetzungen	7
5.	AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES F7 MARMAGEN, DIE ACHT MORGEN / SONSTIGE PLANUNGSBELANGE	7
6.	HINWEISE	7

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Marmagen in der Eifelgemeinde Nettersheim, unmittelbar östlich der Landesstraße L 204 (Kölner Straße) und angrenzend an den Bebauungsplan F5 und der Sportanlage wurde in den letzten Jahren der Bebauungsplan F7 Marmagen, Die Acht Morgen, aufgestellt. Parallel hierzu wurde das Verfahren zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nettersheim für den Bereich Marmagen, Die Acht Morgen, durchgeführt.

Der Bebauungsplan F7 Marmagen, Die Acht Morgen, wurde durch Bekanntmachung im Gemeindeblatt der Eifelgemeinde Nettersheim am 27. April 2018 rechtskräftig.

Nach Fertigstellung der Erschließungsstraße „Zum Pützberg“ wird erkennbar, dass in Teilbereichen des Neubaugebiets „Die Acht Morgen“ die Oberkante Schwarzdecke bis zu 0,50 m über den Baugrundstücken verläuft, so dass die auf den Grundstücken im Bebauungsplan F7 festgesetzten NHN-Höhen für die First- und Traufhöhen (4,50 m bzw. 8,50 m) nicht eingehalten werden können. Eine Änderung der Höhe in Anlehnung an die Erschließungsplanung ist daher erforderlich. Da mittlerweile die Ausbauplanung der Erschließung vorliegt, erfolgt eine Höhenfestsetzung nunmehr bezogen auf die Straßengradiente.

Um diese Festsetzungen anwenden zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes F 7, Marmagen, Die Acht Morgen, erforderlich. Durch die Änderung des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden kann. Es kann dabei von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Vielmehr wird unmittelbar die Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit textlichen Festsetzungen und Begründung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Festlegung der Gebäudehöhen in Bezug zur Straßengradiente und somit die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der neuen Gebäude in Bezug zur Straße.

- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759), in Kraft getreten am 1. Januar 2019.
- **Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG NRW)** neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

1.2 Landesplanungsgesetz (LPIG NW) zur Neufassung des Rechtliche Grundlagen der Planung / des Verfahrens

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13. Mai 2017 (BGBl. S. 1057).
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV.NRW 2018 S. 421 ff.), in Kraft getreten am 01.01.2019
- Landesplanungsgesetzes NRW vom 3. Mai 2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Oktober 2016 (GV. NRW. S. 868).

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes F7 Marmagen, Die Acht Morgen ist identisch mit dem Ursprungsplan und erstreckt sich östlich der L 204 bis zur Höhe des von Norden nach Süden und östlich am Sportplatz verlaufenden Wirtschaftsweges (Verlängerung Jahnstraße) und nördlich bis an den nördlichen Wirtschaftsweg, der ab der L 204 in östlicher Richtung verläuft. Südlich grenzt es unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes F5 und die Sportanlage (nördliche Böschung) an.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Wirtschaftsweg Flur 10, Flurstück 226,
- im Osten durch den Wirtschaftsweg (verlängerte Jahnstraße), Flur 6, Flurstück 168
- im Westen durch die Landesstraße L 204 (Kölner Straße), Flur 15, Flurstück 198 sowie
- im Süden durch die Flurstücke 160 (Flutgraben), 390 und 391 (Sportplatz) der Flur 10.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist abgeschlossen, die Neuparzellierung der Baugrundstücke erfolgte im Rahmen eines Umlegungsverfahrens. Die Vermarktung der neu parzellierten Grundstücke ist in vollem Gange. Darüber hinaus wurden bereits Bauanträge gestellt, genehmigt und realisiert.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen gleichmäßig um ca. 4,50 m von 519,4 über Normal-Höhen-Null¹ (ü. NHN) bis 514,6 ü. NHN ab.

2.3 Umgebung

Die nördlich, östlich und westliche Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen als Ackerbauland und Wiesen- und Weideland. Westlich grenzt unmittelbar die Landesstraße L 204 (Kölner Straße) an. Weiter westlich befindet sich in etwa 300 m Entfernung die Eifelhöhen-Klinik Marmagen. Unmittelbar südlich schließt die Ortslage Marmagen mit aufgelockerten Wohn- und Mischbebauung an, die sich in den historischen Ortskern hinein stark verdichtet.

¹ Höhe über dem Meeresspiegel

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan wurde gem. § 8 Abs. 3 BauGB als 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan F7 Marmagen, Die Acht Morgen geändert. Der Bebauungsplan ist daher den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes angepasst.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

4.1 Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2.3: Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes F7 Marmagen, Die Acht Morgen wird der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe bestimmt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt unverändert und ist entsprechend der Umgebungsbebauung sowie der unmittelbaren Lage am Ortsrand mit einem Vollgeschoss festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung 2.2 im Ursprungsplan).

In Verbindung mit den festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen ist somit gewährleistet, dass die Höhenentwicklungen der vorgesehenen Bebauung nicht wesentlich über- oder unterschritten wird.

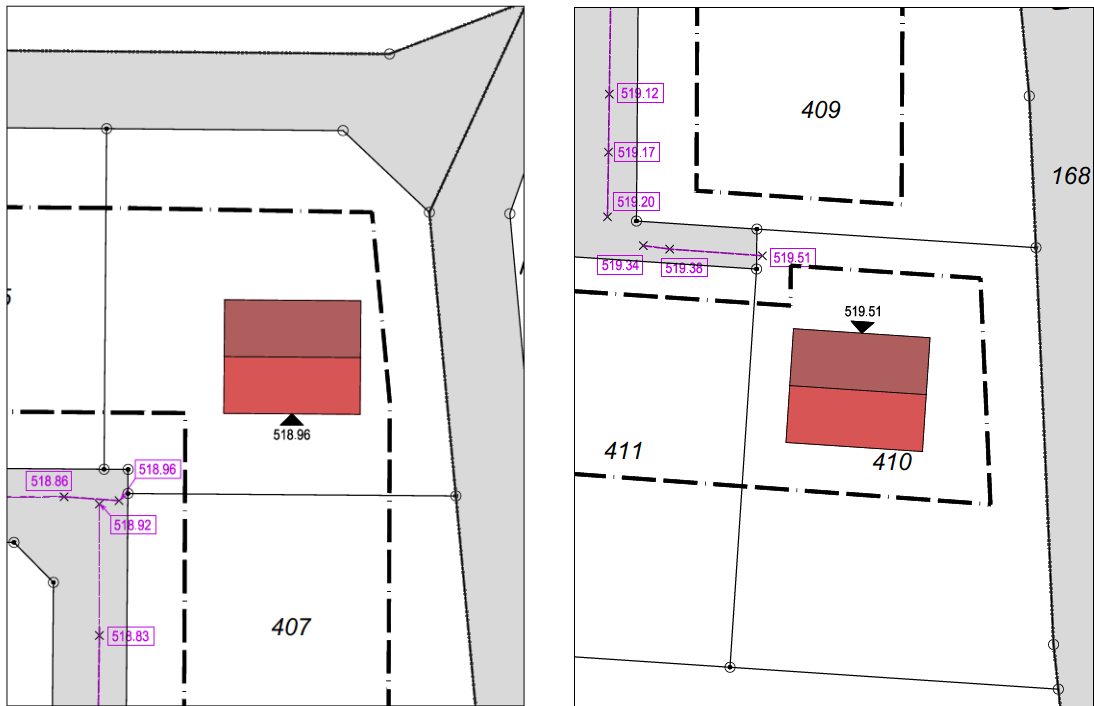
Durch die Festsetzung der Vollgeschosse, der max. zulässigen Gebäudehöhen sowie der Dachneigungen ist daher auch die dritte Dimension ausreichend bestimmt.

Die Bezugshöhen werden in dieser Fassung als Normal-Höhen im System Deutsches Haupthöhennetz (DHHN) 92 festgesetzt.

Nunmehr ist der jeweilige Höhenbezugspunkt in der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße durch Festlegung von Gradientenhöhen festgesetzt.

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezieht sich jeweils auf die Höhenlage des Schnittpunktes, der sich in der Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßengradiente befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte entlang der Straßengradiente für das jeweilige Gebäude eindeutig durch Interpolation ermittelbar.

Besteht bei einzelnen Eckgrundstücken kein Schnittpunkt Gebäudemittelachse – Straßengradiente, ist der nächstgelegene Höhenbezugspunkt der Straßengradiente anzuwenden (vgl. u.s. Schemaskizzen). Im Übrigen kann bei Eckgrundstücken zwischen 2 Höhenbezugspunkten gewählt werden.



Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,5 m über diesem jeweiligen Höhenbezugspunkt liegen.

Die Straßengradiente der Verkehrsflächen wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes F7 Marmagen anstelle der bisherigen Koordinatenpunkte P8 bis P14 zur Konkretisierung und Eindeutigkeit in der Planzeichnung eingetragen.

Diese Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gewährleisten zum einen eine an der Höhe der Verkehrsfläche angepasste, homogene Höhenentwicklung der künftigen Gebäude, andererseits eine dem Ortsbild entsprechende Ausgestaltung der Gebäudedimensionierung und sichern eine eindeutig festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen.

Die Definitionen zu den max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen bleibt unverändert zum Ursprungsplan das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut (TH) bzw. der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante (FH).

Die maximal zulässige Traufhöhe (THmax.) wird auf 4,5 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FHmax.) wird auf 8,5 m festgesetzt.

Zur Gewährleistung der Zulässigkeit von möglichen Sonderfällen in Bezug auf die Höhenfestsetzungen im Plangebiet wird eine Ausnahmeregelung gem. § 31 Abs. 1 BauGB in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes F7 ergänzt:

So sind in Einzelfällen Überschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:

- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,
- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder
- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.

Des Weiteren wird zur Klarstellung zu den Höhen im Bereich der Verkehrsflächen ein Hinweis in die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes F7 aufgenommen:

Die in der Planzeichnung dargestellten Höhen entlang der Gradienten sind lediglich als Bezugshöhen für die Gebäude heranzuziehen. Der Endausbau der privaten Zufahrten

etc. sollte erst im Rahmen der Umsetzung nach Fertigstellung der Erschließungsflächen auf Niveau der fertig ausgebauten Deckschicht erfolgen.

4.2 Änderung der Planzeichnung

In der Planzeichnung werden die Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung (bisher erforderlich aufgrund unterschiedlicher NHN-Höhen Festsetzungen) herausgenommen. In den jeweiligen Nutzungsschablonen werden die auf die Oberkante Erdgeschossfußboden in Verbindung mit den Höhen der Straßengradiente bezogenen maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen eingetragen.

Entsprechend wird die Planzeichenerklärung angepasst.

4.3 Übrige Planinhalte und Festsetzungen

Die sonstigen Planinhalte und Festsetzungen werden vollinhaltlich aus dem Bebauungsplan F7 Marmagen, Die Acht Morgen, der am 27. April 2018 rechtskräftig wurde, übernommen und gelten unverändert fort.

5. AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES F7 MARMAGEN, DIE ACHT MORGEN / SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

Durch die Anpassung der Höhenfestsetzungen gem. § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB) auf die mittlerweile konkret vorliegende Erschließungsplanung werden keine negativen Auswirkungen ausgelöst, da lediglich eine Anpassung der Höhenentwicklung der künftigen Gebäude an die nunmehr vorliegende Straßenausbauplanung erfolgt.

6. HINWEISE

Die Hinweise zur Erdbebengefährdung, zum Artenschutz, zur Bodendenkmalpflege, zu Werbeanlagen entlang der Landesstraße L 204 (Kölner Straße) sowie zu Kampfmitteln und zur Nutzung von Niederschlagswasser werden vollinhaltlich übernommen.

Ein weiterer Hinweis wird in die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen:

Höhen im Bereich der Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung dargestellten Höhen entlang der Gradienten sind lediglich als Bezugshöhen für die Gebäude (siehe Festsetzung Nr. 2.3) heranzuziehen. Der Endausbau der privaten Zufahrten etc. sollte erst nach Fertigstellung der Erschließungsflächen erfolgen.

Nettersheim und Aachen, den 18.03.2019

Planungsgruppe **MWM**, Aachen