

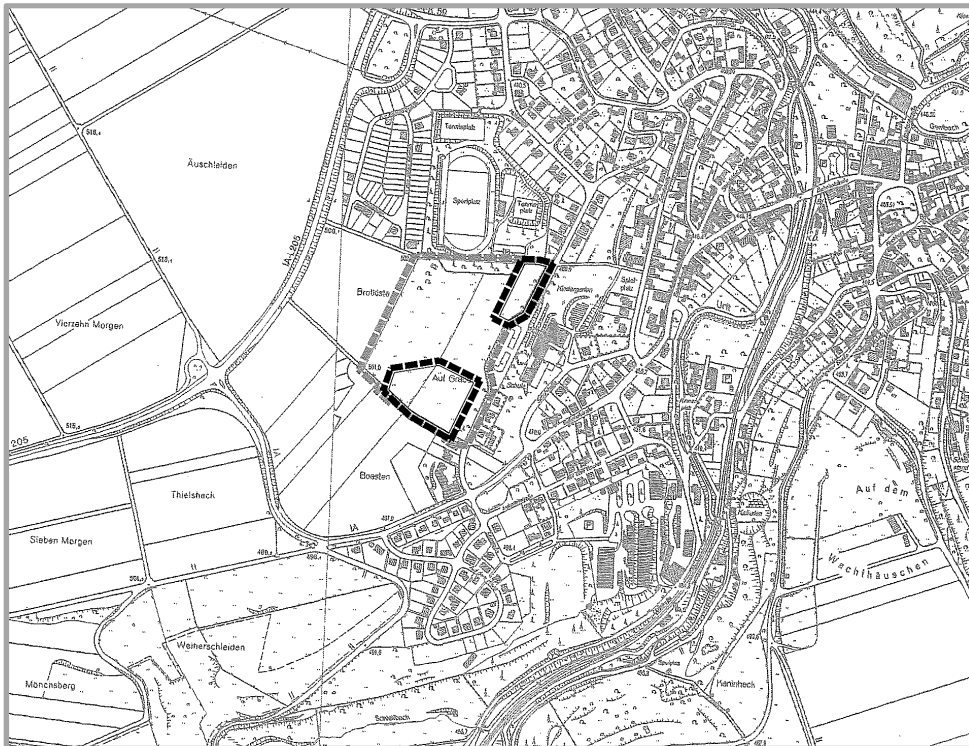


Eifelgemeinde
Nettersheim

Bebauungsplan Nettersheim G14 Teilbereich „Auf Graben II“ 8. Änderung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Gotthardt + Knipper

BERATENDE INGENIEURE



G + K Gotthardt + Knipper Ingenieurgesellschaft mbH
Tränkelbachstraße 44 · 53937 Schleiden
Telefon-Nr. 02444/9505-0 · E-Mail: info@gotthardt-knipper.de

Stand: 06.08.2020

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

	Seite
1. Veranlassung und Zielsetzung	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Beschreibung der Änderungen	4
2.2.1 Änderungsbereich 1	4
2.2.2 Änderungsbereich 2	5
3. Verfahren und übergeordnete Planung	6
3.1 Flächennutzungsplan	6
3.2 Bauleitplanverfahren	7
4. Realisierung der Planung	7

1. Veranlassung und Zielsetzung

Um weitere Baumöglichkeiten in der Ortslage Nettersheim realisieren zu können, wurde seitens der Gemeinde Nettersheim die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nettersheim G14, Teilbereich „Auf Graben II“ aufgestellt und als Satzung am 31.03.2020 beschlossen.

Aufgrund der letzten Erkenntnisse der gesamten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Plangebietes G14 in Nettersheim entwickeln sich weitere Möglichkeiten zur Realisierung des letzten Abschnittes im Bereich des Gebietes G14 zur künftigen Anbindung des Teilgebietes „Boesten“ in der Nähe des Hermann-Josef-Hauses.

Ebenso ergaben sich im Zuge der Detailplanungen zur Realisierung der Erschließungsmaßnahmen im Teilgebiet „Auf Graben II“ noch Optimierungsmöglichkeiten, welche aufgrund der derzeitigen Eigentumssituation durch kleinere Anpassungen der Planung realisierbar sind (alle für die Optimierung erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Nettersheim).

Hierfür besteht die Notwendigkeit von partiellen Änderungen der rechtskräftigen Planung. Vom Entwicklungs-, Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Nettersheim wird deshalb die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nettersheim G14, Teilbereich „Auf Graben II“ beschlossen.

2. Abgrenzung und Beschreibung der Änderungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen von Nettersheim und wird umfasst von den ausgewiesenen Wohnbauflächen des Plangebietes G14, Teilbereich „Auf Graben“, Teilbereich „Brotkiste“, dem Sportplatz und der Ortslage Nettersheim.

Die planerischen Anpassungen im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplanes umfassen zwei Änderungsbereiche im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes, Teilgebiet „Auf Graben II“. Der Geltungsbereich für die beiden Änderungsbereiche im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung dargestellt.

Katasterlich liegen die Änderungsbereiche auf folgenden Grundstücken:

Änderungsbereich 1: Gemarkung Nettersheim, Flur 10, Flurstück 274 (tlw.)

Änderungsbereich 2: Gemarkung Nettersheim, Flur 10, Flurstücke 192 (tlw.),
Flurstück 274 (tlw.)

2.2 Beschreibung der Änderungen

2.2.1 Änderungsbereich 1

Straßenverkehrsfläche

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für die nach Süden verlaufende Stichstraße eine Verkehrsflächenbreite von 5,5 m auf.

Am Ende der Stichstraße gegenüber der Wirtschaftswegefläche beginnt die Fläche des zukünftig möglichen Baugebietes „Boesten“.

Um eine zukünftige Anbindung des Baugebietes „Boesten“ an die Verkehrsflächen des Teilgebietes „Auf Graben II“ zu ermöglichen, soll die Verkehrsflächenbreite der Planstraße auf 7,0 m erweitert werden. Diese entspricht damit den sonstigen Verkehrsflächenbreiten im Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes G14, Teilgebiet „Auf Graben II“.

Planerisch soll die festgesetzte Achse der Stichstraße beibehalten bleiben. Die Aufweitung der Straßenverkehrsfläche erfolgt beidseitig an den Straßenbegrenzungslinien. Die ursprünglich festgesetzten Höhen der Straße bleiben damit unverändert gegenüber der rechtskräftigen Planung erhalten.

Überbaubare Flächen des WA 2

Die überbaubaren Flächen im südlich ausgewiesenen WA 2 werden mit einer parallel zu den Straßenverkehrsflächen verlaufenden Bautiefe von 18 m auf die sonst im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes G14 liegenden Baugrenzen in Bezug auf die Straßenverkehrsflächen angepasst.

Bezugspunkt / Bezugshöhen im WA 5

Zur Verbesserung der baulichen Einbindung auf den Grundstücken des WA 5 entlang des Höhenweges, deren Erschließung vom Höhenweg aus erfolgt, ist eine Änderung / Ergänzung der Bezugspunkte und Bezugshöhen zur Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen notwendig. Zur zielgerichteten Einpassung der Gebäude in die topographisch schwierige Situation wird deshalb die Bezugshöhe für das Teilgebiet WA 5 auf den höchsten Urgeländepunkt auf der zur Straße liegenden vorderen Baugrenze bezogen. Eine rechtssichere Festsetzung erfolgt durch textliche Festsetzung mit ergänzender Bezugspunktliste für das WA 5.

Grünflächen

Zur Abrundung der Anschlusssituation des Plangebietes an den Höhenweg werden parallel zum Höhenweg private Grünflächen in 3 m Breite mit der Maßgabe zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den direkt angrenzenden Grundstücken des WA 5 festgesetzt. Hierdurch entsteht in Verbindung mit den Festsetzungen im Änderungsbereich 2 und den bereits bestehenden Bepflanzungen an der

Böschungsfäche der Straßenverkehrsfläche des Höhenweges eine durchgängige Durchgrünung zur städtebaulichen Strukturierung entlang der gesamten Entwicklungsfläche des Höhenwegs.

Die dort vorhandene Böschung mit der bestehenden Bepflanzung soll soweit als möglich bei der Umsetzung des Bebauungsplanes erhalten bleiben. Auch dieser Aspekt führt zur oben bereits beschriebenen Anpassung der Bezugspunkte und Bezugshöhen für die bauliche Nutzung.

Ein- und Ausfahrten / Grundstückszugänge an der Teilgebietsfläche WA 5

Die Grundstücke des WA 5 müssen erschließungstechnisch vom Höhenweg aus erreichbar sein. In Verbindung mit der Festsetzung der Grünflächen zwischen der Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche besteht die Notwendigkeit, Grundstückszugänge und Ein- und Ausfahrtsbereiche zu definieren, in denen die festgesetzte Grünfläche unterbrochen und durchquert werden kann.

Die notwendigen Ein- und Ausfahrten bzw. Grundstückszugänge zu den Grundstücken des WA 5 werden durch textliche Festsetzung auf einen zusammenhängenden Ein- und Ausfahrtsbereich bzw. Zugangsbereich mit maximal 5,0 m Breite je Grundstück zugelassen.

Diese Breite reicht zur erschließungstechnischen Anbindung eines Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche aus und unterstützt die Zielsetzung einer möglichst weitgehenden Beibehaltung und Durchgrünung des vorhandenen Randstreifens entlang des Höhenweges.

Durch die textliche Festsetzung wird die abschließende Lage des Grundstückszugangsbereiches für die jeweiligen Grundstücke dem späteren Bauherrn überlassen, so dass eine Anpassung an die tatsächliche bauliche Struktur und bauliche Ausnutzung des Grundstückes möglich bleibt.

2.2.2 Änderungsbereich 2

Kanaltrasse

Eine Optimierungsmöglichkeit für die bauliche Nutzung ergibt sich aus der Detailplanung der Kanalisation des Plangebietes durch Verschiebung der in den Bauflächen liegenden Kanaltrasse. Die Änderung sieht gegenüber der Ursprungsplanung eine Verschiebung der Kanaltrasse Richtung Höhenweg vor. Die Sicherung der weiterhin durch Privatflächen verlaufenden Rohrleitungstrasse mit der Festsetzung einer mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche wird grundsätzlich beibehalten und auf die neue Trasse angepasst.

Grünflächen

Zur Abrundung der Zufahrtssituation des Plangebietes am Anschlusspunkt an den Höhenweg werden parallel zum Höhenweg private Grünflächen auf den direkt angrenzenden Grundstücken festgesetzt. Neben der gestalterischen Funktion der Grünflächen wird damit auch die erschließungstechnische Anbindung der Baugrundstücke auf die neue Erschließungsstraße sichergestellt.

Baugrenzen

Insbesondere durch die Veränderung der Kanaltrasse besteht die Möglichkeit der Optimierung der baulichen Nutzung durch Zusammenfassung der bebaubaren Flächen des nördlich liegenden WA 2. Die Baugrenzen wurden bei den ehemaligen Festsetzungen durch die mit Leitungsrecht zu belastende Fläche durchschnitten und können nun im Zuge der 8. Änderung zusammengeführt werden.

Eine weitere Anpassung der Baugrenzen ist durch die Festsetzung der privaten Grünfläche entlang des Höhenweges notwendig und dient im Zusammenhang mit der Festsetzung der privaten Grünfläche der städtebaulichen Gliederung und Abgrenzung des neuen Plangebietes zum Höhenweg.

Bis auf die oben beschriebenen und in der Planzeichnung festgesetzten und dargestellten Änderungen bleiben alle rechtskräftigen zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes G14 „Auf Graben II“ weiterhin gültig.

Aus diesem Grunde wird darauf verzichtet, alle textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes G14 „Auf Graben“ erneut auszuweisen. Hier sind nur die ergänzenden, für die Änderungsbereiche zusätzlichen textlichen Festsetzungen ausgewiesen.

Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt.

3. Verfahren und übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nettersheim wurde im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes G14 im Wege der Berichtigung angepasst.

Die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine weiteren Anpassungen des Flächennutzungsplanes.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes G14 wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt.

3.2 Bauleitplanverfahren

Durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes G14 „Auf Graben II“ im Zuge der 8. Änderung werden die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt, so dass die Voraussetzungen des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens erfüllt sind.

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

Gemäß BauGB § 13 Abs. 3 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden.

4. Realisierung der Planung

Die Realisierung der Planungen zur 8. Änderung des Bebauungsplanes G14 stehen in direktem Zusammenhang mit der Umsetzung der 7. Änderung des Bebauungsplanes G14 und sollen somit nach Rechtskraft kurzfristig beginnen.

Anerkannt:
Zingsheim, den 06.08.2020

Gemeinde Nettersheim

Aufgestellt:
Gemünd, den 06.08.2020

C+K Gotthardt + Knipper
Ingenieurgesellschaft mbH

(Der Bürgermeister)

(Dipl.-Ing. Wilfried Claesgens)