

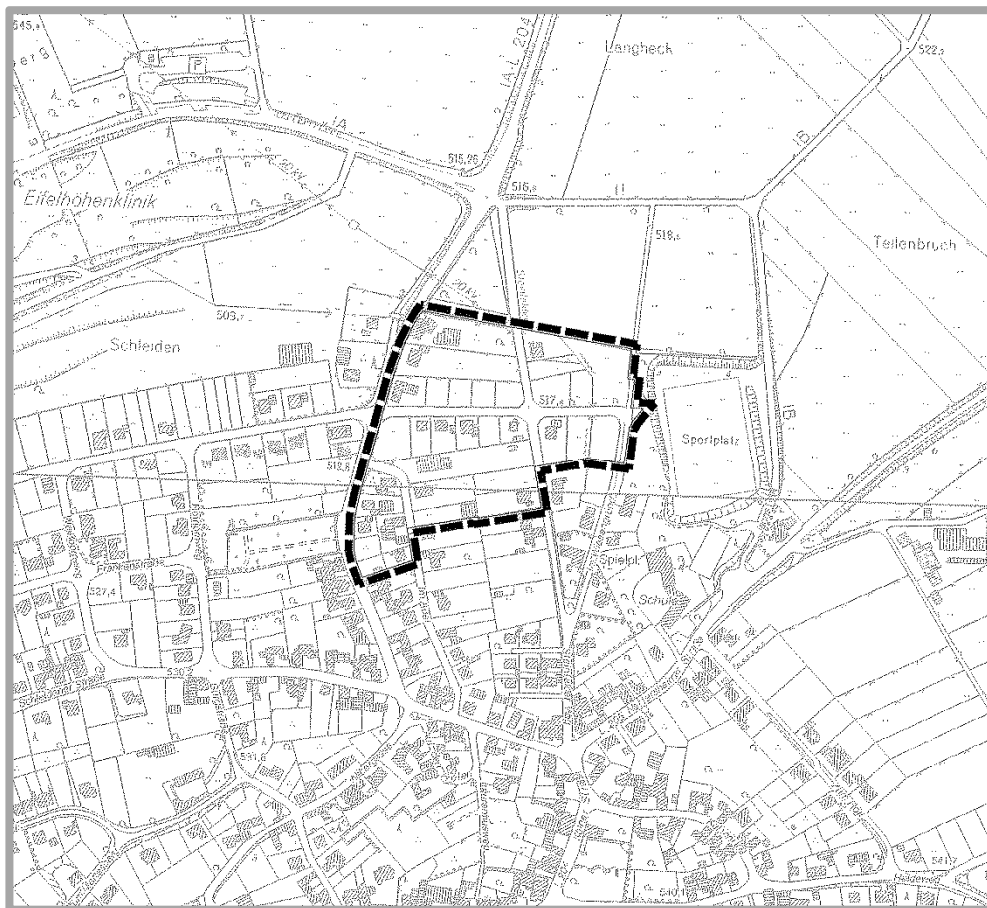


Eifelgemeinde  
**Nettersheim**

**Bebauungsplan Marmagen F 5**  
**„Im Auel / Steinfelder Weg / Jahnstraße“**  
**1. Änderung**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



**Gotthardt + Knipper**

BERATENDE INGENIEURE



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

Stand: 25.09.2017 (Offenlage)

## **Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

### **Inhalt**

	Seite
<b>1. Veranlassung und Zielsetzung</b>	<b>3</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes</b>	<b>3</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Beschreibung des Gebietes	5
<b>3. Verfahren und übergeordnete Planung</b>	<b>5</b>
3.1 Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Bauleitplanverfahren	6
<b>4. Geplante Änderungen des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
4.1 Erschließung	6
4.1.1 Verkehrsflächen	7
4.1.2 Entwässerung	7
4.1.3 Versorgung	7
4.2 Bauliche Nutzung	8
4.3 Gewässerrandstreifen	8
<b>5. Textliche Festsetzungen</b>	<b>9</b>
<b>6. Immissionsschutz</b>	<b>10</b>
<b>7. Grünordnung und Artenschutz</b>	<b>10</b>
<b>8. Bodenordnung</b>	<b>12</b>

## **1. Veranlassung und Zielsetzung**

Der Bebauungsplan Marmagen F 5 der Gemeinde Nettersheim umfasst den Bereich Jahnstraße, Steinfelder Weg und „Im Auel“. Der Bebauungsplan ist seit 1994 rechtskräftig.

Inzwischen wurde das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes F7 „Die Acht Morgen“ eingeleitet, welches nördlich des Plangebietes F5 liegt. Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes F7 erfolgt über den Steinfelder Weg und u. a. über die Jahnstraße in Verlängerung der Straße „Im Wiesengrund“.

Zur Umsetzung der neuen städtebaulichen Zielsetzungen besteht die Notwendigkeit von Planänderungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Marmagen F5.

Im Rahmen dieser notwendigen Änderungen sind weitere städtebauliche Anpassungen im Zusammenhang mit der Erweiterung des Wohngebietes am nördlichen Rand durch das Plangebiet F7 möglich und entsprechen der Zielsetzung, vorrangig bauliche Nutzungen im Innenbereich in die Flächenentwicklung einzubeziehen.

Eine weitere Zielsetzung der Planänderung ist die Anpassung des Gewässerschutzstreifens im Plangebiet unter Berücksichtigung von bisher bereits erteilten Befreiungen in Verbindung mit einer Anpassung an die Planungsziele im Umfeld des Plangebietes.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Marmagen im Bereich Kölner Straße / Jahnstraße / Steinfelder Weg.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Marmagen F5 umfasst die gesamte Fläche des rechtskräftigen Plangebietes.

Die wesentliche Änderung umfasst zwar nur die Straßenanbindung an der Jahnstraße mit der dort vorgesehenen Erweiterung der Baugrenze und die Anpassung des dort liegenden Gewässerrandstreifens. Die Einbeziehung der Gesamtfläche ist jedoch deshalb erforderlich, weil im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung im Norden des Plangebietes auch innerhalb des hier vorliegenden Plangebietes die Dachneigung gegenüber der bisherigen Festsetzung bedarfsgerecht angepasst werden soll.

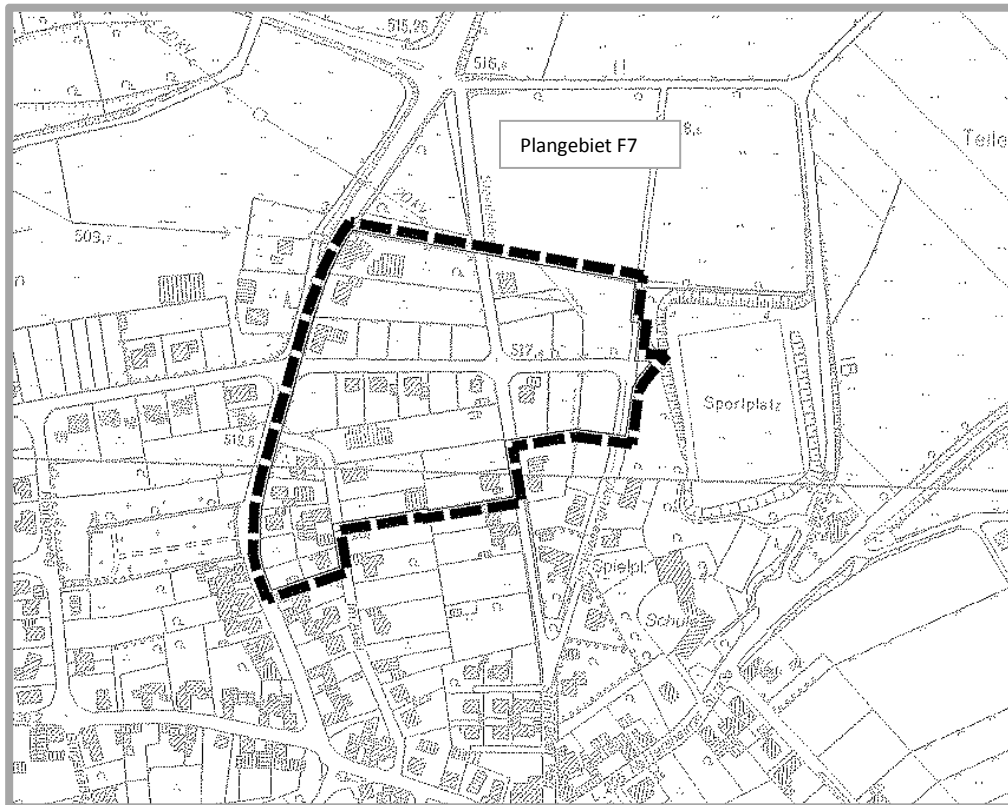


Abb. 1 Geltungsbereich Marmagen F5

Der Geltungsbereich der 1. Änderung beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Marmagen:

Flur 10: 114, 115, 130, 133, 136, 137, 152, 154, 155, 158, 159, 160, 162, 164, 170, 249, 300, 314, 315, 316, 325, 338, 339, 340, 333, 334, 341, 342, 343, 344, 345, 350, 351, 355, 356, 358, 360, 361, 374, 375, 389, 390 sowie Teilflächen der Flurstücke 190, 246, 299, 391

Der Geltungsbereich beinhaltet insgesamt eine Fläche von rd. 3,81 ha, entsprechend dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Plangebietes.

Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung dargestellt.

Als Plangrundlage dient die amtliche Flurkarte nach aktuellem Stand zum Zeitpunkt der Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes.

## **2.2 Beschreibung des Gebietes**

Gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt die Nutzung des Plangebietes rückwärtig zum L204 liegenden östlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet. Die an die Kölner Straße (L204) angrenzenden Flächen sind als Mischgebiet ausgewiesen. Die Verkehrsflächen des Steinfelder Weges, der Jahnstraße und „Im Wiesengrund“ sind in Form von Straßenverkehrsflächen vorhanden und dienen der Erschließung des Plangebietes.

Das Gelände zeigt ein leichtes Gefälle von Süd-Ost nach Nord-West.

Das Plangebiet ist weitgehend gemäß der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes bebaut.

Derzeit sind ca. 8 Grundstücke noch unbebaut.

### **Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in allen Straßen des Plangebietes vorhanden in Form von Trinkwasserleitungen, Gasleitungen, Telekommunikation und Stromversorgungsleitungen sowie einer Mischwasserkanalisation.

## **3. Verfahren und übergeordnete Planung**

### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist für das Plangebiet allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Nettersheim weist für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Marmagen F5 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen aus.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt somit gemäß § 8 (2) BauGB auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

### **3.3 Bauleitplanverfahren**

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Marmagen F5 die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht berührt werden sowie die Änderungen einer UVP-GPfllicht nicht unterliegen und die Änderungen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter umfassen, erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Marmagen F5 auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Es wird somit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird ebenfalls von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe weiterer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 abgesehen.

## **4. Geplante Änderungen des Bebauungsplanes**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Marmagen umfasst folgende Änderungen und Zielsetzungen:

- a) Sicherung der verkehrstechnischen Anbindung des im Norden angrenzenden Plangebietes F7 durch Aufnahme einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Flurstück 391, anbindend südlich an die Jahnstraße und nördlich an die festgesetzte Verkehrsfläche des Plangebietes F7
- b) Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 390, in Verbindung mit der neuen Erschließungsstraße
- c) Änderung des Gewässerschutzstreifens entlang des namenlosen Vorfluters
- d) bedarfsgerechte Anpassung der Dachneigung in allen festgesetzten Bauflächen

### **4.1 Erschließung**

Grundsätzlich bleibt die Erschließung im Plangebiet gemäß derzeitigem Bestand beibehalten.

Die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes resultierenden Änderungen werden nachstehend beschrieben.

#### **4.1.1 Verkehrsflächen**

Der derzeit von der Jahnstraße aus in der Verlängerung „Im Wiesengrund“ nach Norden verlaufende Wirtschaftsweg wird gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Nettersheim unter Beachtung des im Norden des Geltungsbereiches liegenden Plangebietes Marmagen F7 zeichnerisch als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit wird eine verkehrliche Verbindung von der Jahnstraße in das im Norden liegende Plangebiet sichergestellt. Die weiter nördlich angrenzende Fortsetzung der Verkehrsfläche ist im Geltungsbereich des Plangebietes F7 ausgewiesen, geometrisch bindet die Verkehrsfläche an die vorhandene Grundstücksgrenze an und entwickelt sich in die gemeindeeigene Fläche des Flurstückes 391.

Die Verkehrsflächenbreite wird unter Berücksichtigung der Planungen im Baugebiet F7 mit 6 m vorgesehen.

Alle weiteren Verkehrsflächen des Plangebietes entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Marmagen F5.

#### **4.1.2 Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Die gesammelten Abwässer werden zur Kläranlage Marmagen abgeleitet.

Die gesamte Plangebietsfläche ist im genehmigten Entwässerungssystem der Kläranlage Marmagen enthalten. Durch die Planung ergibt sich keine Erweiterung oder Änderung in Bezug auf die Entwässerung. Auch die Erweiterung der überbaubaren Fläche des Flurstückes 390 ist in dem nach § 58.1 LWG genehmigten Entwässerungsnetz berücksichtigt. Die bisher vorgesehene Entwässerungsstruktur bleibt durch die Planung unverändert, so dass auch die Erweiterung der Baufläche auf dem Grundstück 390 an das Mischsystem angeschlossen werden kann.

#### **4.1.3 Versorgung**

Die Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsversorgung des Plangebietes ist bereits vorhanden.

Über die neu geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Anbindung an die Jahnstraße im Osten des Plangebietes können zukünftige Ringschlüsse für Versorgungsleitungen in das nördlich liegende Plangebiet des Bebauungsplanes F7 sichergestellt werden. Die Verkehrsflächenbreite von 6 m bietet ausreichend Platz zur Aufnahme der notwendigen Leitungssysteme.

Die zuständigen Versorgungsträger müssen dabei rechtzeitig in weitere Planungen zur Umsetzung zusätzlicher Erschließungsanlagen einbezogen werden.

## **4.2 Bauliche Nutzung**

Die bauliche Nutzung im Bebauungsplangebiet Marmagen F5 soll gemäß den derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten bleiben. Geändert wird hier nur die Erweiterung der überbaren Fläche auf dem Flurstück 390. Art und Maß der baulichen Nutzung wird auch für Erweiterung der überbaubaren Fläche gemäß der bereits vorhandenen Festsetzung auf den überbaubaren Flächen der angrenzenden Grundstücke übernommen.

Damit wird die städtebauliche Zielsetzung der bisher rechtskräftigen Bauleitplanung unverändert beibehalten.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Flurstück 389 mit dem rückwärtigen Bereich des Flurstückes 390 erschließungstechnisch an die Jahnstraße angebunden. Dieses frühere Flurstück 303 wurde zwischenzeitlich neu vermessen und in die Parzellen 389, 390 und 391 aufgeteilt.

Bedingt durch die Erweiterung der Wohnbauflächen im Norden des Plangebietes durch den Bebauungsplan F7 kann auch der rückwärtige Teil des geteilten Grundstückes mit dem Flurstück 390 zukünftig an eine Erschließungsstraße angebunden werden, so dass die Erschließung dieses Teilbereiches als verbindendes Element zum nördlich liegenden Wohngebiet umgesetzt werden kann. Aus diesem Grunde wird die überbaubare Fläche auf dem Grundstück Nr. 390 bis zur nördlichen Grundstücksgrenze erweitert.

Die Tiefe der überbaren Fläche wird in Anlehnung an die sonstigen festgesetzten überbaubaren Flächen des Plangebietes F5 angepasst mit 20 m. Die Abstände des Baufensters zur Erschließungsstraße und zum rückwärtig liegenden Gewässer werden entsprechend dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan beibehalten.

Weitere Änderungen hinsichtlich der baulichen Nutzung sind mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt und nicht erforderlich, insbesondere da das Plangebiet weitestgehend bereits bebaut ist.

## **4.3 Gewässerrandstreifen**

Das im Plangebiet liegende Gewässer ist der Kategorie der sonstigen fließenden Gewässer zugeordnet.

Bereits im Jahr 2014 wurde im Bereich „Im Wiesengrund“ / Jahnstraße bezüglich der Anlegung einer Stützmauer in Verbindung mit Aufschüttungen auf dem privaten Grundstück eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Für den nördlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes F7 wurde der Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 31 LWG NRW nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde in einer Breite von 2,0 m festgesetzt.



Gemäß § 97 LWG NRW darf an fließenden Gewässern 2. Ordnung und an sonstigen fließenden Gewässern eine bauliche Anlage in der Nähe des Gewässers nur zugelassen werden, wenn ein Bebauungsplan die bauliche Anlage vorsieht oder öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Auf der Grundlage dieser gesetzlichen Anforderung, der gewässerrechtlichen Einstufung als sonstiges fließendes Gewässer und infolge der sehr geringen Größe des Gewässers wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde auch für die Änderung des Bebauungsplanes Marmagen F5 in Anlehnung an die Vereinbarungen für das Bebauungsplangebiet F7 der Gewässerrandstreifen auf 2,0 m festgelegt und dementsprechend festgesetzt. Damit können dann auch die bereits durch Befreiung im Jahr 2014 angelegten Anlagen Berücksichtigung finden.

Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen freizuhalten und ist gemäß Pflanzliste zu bepflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## **5. Textliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Marmagen F5 bleiben auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen unverändert beibehalten.

Insbesondere, weil die Plangebietsflächen weitestgehend bereits bebaut sind und mit den geplanten Änderungen keine Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, besteht nicht die Notwendigkeit von Anpassungen und abweichenden Festsetzungen.

### **Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß den gestalterischen Zielsetzungen der Gemeinde in Verbindung mit den Erfahrungen aus den Bauanträgen der letzten Jahre soll die Dachneigung im Plangebiet angepasst werden. Bisher war im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Dachneigung von 40° - 48° zulässig. In der Zukunft soll diese dem tatsächlichen Bedarf entsprechend im gesamten Baugebiet angepasst werden und eine Dachneigung für weitere Baumaßnahmen von 30° - 48° zulässig sein.

Die Dachneigung von bereits bebauten Grundstücken liegt somit in der Bandbreite der zukünftig zulässigen Dachneigung. Damit entsteht durch die neue Festsetzung keine Beeinträchtigung für bereits bebaute Grundstücke.

## **6. Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtlich ist für das Plangebiet der angrenzende Sportplatz Marmagen von Bedeutung.

In Bezug auf die neu festgesetzte Straßenverkehrsfläche sind hier keine Regelungen notwendig.

In Bezug auf die Erweiterung der überbaubaren Fläche im Norden des Plangebietes sind keine nachteiligen Auswirkungen festzustellen. Das erweiterte Baufenster rückt in Bezug auf den Sportplatz weiter von den Emissionsquellen ab als bereits rechtskräftig festgesetzte Baufenster entlang der Jahnstraße und „Im Wiesengrund“.

Darüber hinaus wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes F7 „Die Acht Morgen“ im Norden des Plangebietes ein Lärmgutachten erstellt durch den TÜV Nord Systems. Das Gutachten vom 27.03.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass für die nördlich des Sportplatzes liegenden überbaubaren Flächen, welche in der Entfernung näher am Sportplatz liegen, als die Erweiterungsfläche des Baufensters in der 1. Änderung des Bebauungsplanes F5 auf Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen über Lärmpegelbereiche gemäß DIN 2109 verzichtet werden kann, da die Plangebietsflächen selbst im Nahbereich maximal im Lärmpegelbereich III liegen. Die Anforderungen der hier erforderlichen Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 werden durch die heutzutage aus Energieeinspargründen ohnehin vorzusehenden Fenster bereits eingehalten.

## **7. Grünordnung und Artenschutz**

Die neu festgesetzte Straßenverkehrsfläche verläuft über den bereits vorhandenen Wirtschaftsweg.

Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Marmagen F5 sind bereits Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, welche auch im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert werden sollen. Hier ist lediglich in Bezug auf die Breite des Gewässerrandstreifens und die in diesem Bereich festgesetzten Anpflanzungen eine Anpassung in den textlichen Festsetzungen notwendig, welche jedoch nicht dazu führt, dass die Art oder die Anzahl der Kompensationsmaßnahmen der rückwärtigen Grundstücksgrenzen entlang des Gewässerrandstreifen verändert werden.

Durch die somit festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und Bepflanzungen der Baugrundstücke wurden in der rechtskräftigen Planung Ausgleichsmaßnahmen definiert, die den Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet ausgleichen.

Auch im Bereich der Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 390 ist in Bezug auf die Flächenbilanz keine Änderung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Marmagen F5 verbunden. Das dort liegende frühere Flurstück 303 wird in seiner Gesamtgröße nicht verändert, sondern nur durch zusätzliche Grenzen geteilt in die Flurstücke 389, 390 und 391. Die Grundflächenzahl wird in dem Änderungsbereich mit 0,4 beibehalten. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche ermöglicht somit eine Anpassung der Bauweise in Bezug auf die gesamte Grundstücksfläche, jedoch nicht eine Erhöhung der zulässigen überbaubaren Fläche in Bezug auf die frühere Flurstücksfläche 303.

Hinsichtlich der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit keine Änderung gegenüber der bisherigen, rechtskräftigen Planung zu verzeichnen.

### **Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes F7 „Die Acht Morgen“ im Norden des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Marmagen F5 erfolgte eine Artenschutzprüfung durch die Raskin Umwelplanung und Umweltberatung GbR. Der Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) vom 10.03.2017 kam zum Ergebnis, dass sechs planungsrelevante Vogelarten nicht ausgeschlossen werden können und aus diesem Grunde eine Prüfung der Verbotstatbestände (ASP, Stufe II) mit Erfassung dieser Arten erforderlich wurde.

Der Fachbeitrag zur vertiefenden Artenschutzprüfung (ASP II) wurde ebenfalls durch die Raskin Umwelplanung und Umweltberatung GbR erstellt und liegt mit Datum vom 23.06.2017 vor.

Im Ergebnis kommt der Fachbeitrag zur zusammenfassenden Schlussfolgerung, dass für keine der vorkommenden sechs planungsrelevanten Vogelarten Brutverdacht im Untersuchungsgebiet besteht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Realisierung des Vorhabens wurden nicht festgestellt.

Da das Untersuchungsgebiet dieses Fachbeitrages zum Bebauungsplan F7 „Die Acht Morgen“ unmittelbar an die nördliche Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Marmagen F5 anschließt und unter Berücksichtigung des wesentlich größeren Störpotentials im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Marmagen F5 durch bereits bestehende Bebauung, können die Ergebnisse des oben genannten Fachbeitrages hier übertragen werden.

Auf eine Neubewertung kann deshalb im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Marmagen F5 verzichtet werden.

## **8. Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen in Form von weiteren Grundstücksteilungen und Anpassungen der Grenzen innerhalb des Plangebietes sind mit den geplanten Festsetzungen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Die Umsetzung der festgesetzten zusätzlichen Straßenverkehrsfläche erfolgte auf gemeindeeigenem Grundstück. Auch hier ist eine Neuordnung für die Straßenverkehrsfläche nicht zwingend erforderlich, wäre aber im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zweckmäßig.

Anerkannt:  
Zingsheim, den 25.09.2017

Gemeinde Nettersheim

Aufgestellt:  
Gemünd, den 25.09.2017

C+K Gotthardt + Knipper  
Ingenieurgesellschaft mbH

---

(Dipl.-Ing. Wilfried Claesgens)