



**Stadt Schleiden
Der Bürgermeister**

Stadt im
**Nationalpark
Eifel**



**Begründung zur
vereinfachten Änderung Nr. 19
des Bebauungsplanes
Nr. 5 Gemünd – Salzberg,
2. Änderung**

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung zur vereinfachten Änderung Nr. 19 des Bebauungsplanes Nr. 5 Gemünd – Salzberg, 2. Änderung

A. PLANUNGSGEGENSTAND

- I. Rechtliche Grundlagen**
- II. Ziele und Zwecke der Planung**
- III. Angaben zum Plangebiet**
 - Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - Heutige Nutzung im Plangebiet

B. PLANINHALT

- I. Bestehende Planungen**
- II. Konzept**
- III. Städtebauliche Festsetzungen**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise, Baugrenzen
- IV. Festsetzungen zur Erschließung, Infrastruktur**
 - Verkehrsflächen, Erschließung
 - Entwässerung
 - Immissionsschutz
- V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz**
 - Eingriffs-, Ausgleichsregelung
 - Umweltbericht
 - Artenschutz
 - FFH-Gebiete

C. ANHANG

- I. Flächenbilanz**
- II. Übersichtsplan**

A. PLANUNGSGEGENSTAND

I. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit geltenden Fassung sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), in der zurzeit gültigen Fassung.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Das Flurstück 501, Flur 32, Gemarkung Gemünd liegt an der Straße Alter Römerweg zwischen den Baugebieten Salzberg und Braubach. Das Grundstück ist schon lange bebaut, wird aber im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für den Wald festgesetzt. Die faktische Nutzung ist jedoch Wohnen und Freifläche. Durch die vereinfachte Änderung soll die planungsrechtliche Ausweisung an die seit langem ausgeübten faktische Nutzung angepasst werden.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

III. Angaben zum Plangebiet

- **Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Die vereinfachte Änderung Nr. 19 des Bebauungsplanes Nr. 5 Gemünd – Salzberg, 2. Änderung umfasst das Flurstück Nr. 501, Flur 32 Gemarkung Gemünd am östlichen Rand des Wohngebiets Salzberg. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in dem Übersichtsplan (s. Anhang) dargestellt.

- **Heutige Nutzung im Plangebiet**

Bei dem Plangebiet handelt es sich bereits erschlossenes und bebautes Grundstück in der Ortslage von Gemünd. Das Grundstück dient den Nutzungen Wohnen und Freifläche (Garten).

Abb.1
Auszug
bild



B. PLANINHALT

I. Bestehende Planungen

- **Regionalplan**

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

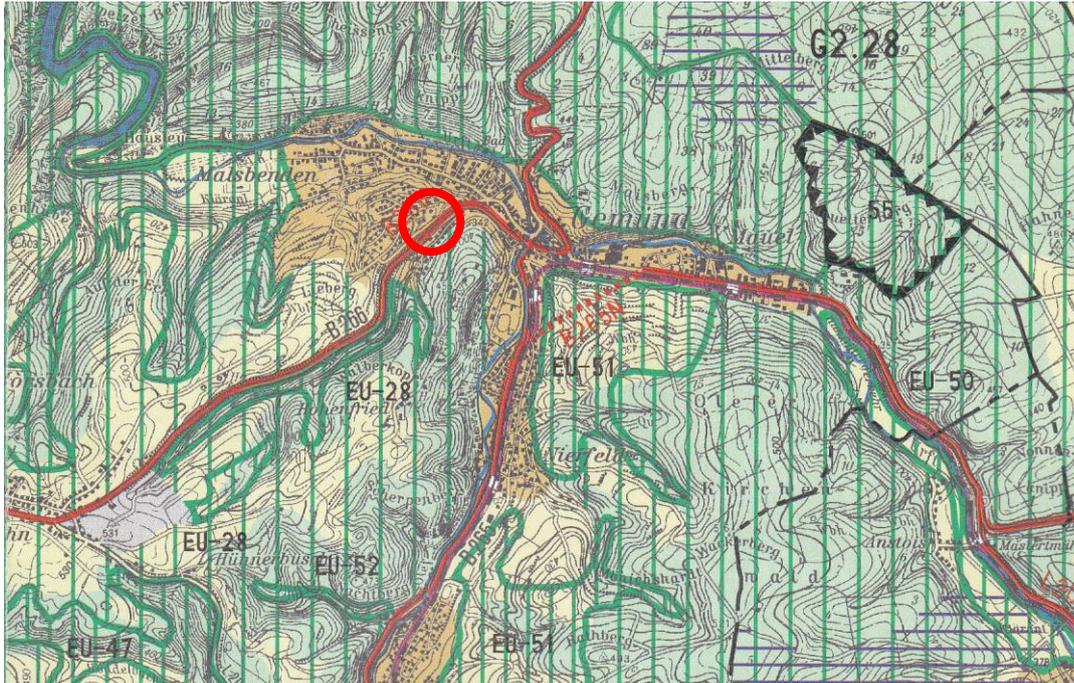


Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden entspricht mit der Darstellung Fläche für den Wald nicht der faktischen Nutzung und sollte daher nach Rechtskraft der Änderung in Wohnbaufläche berichtigt werden.

- **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 5 Gemünd – Salzberg, 2. Änderung. Dieser setzt Fläche für den Wald dar.

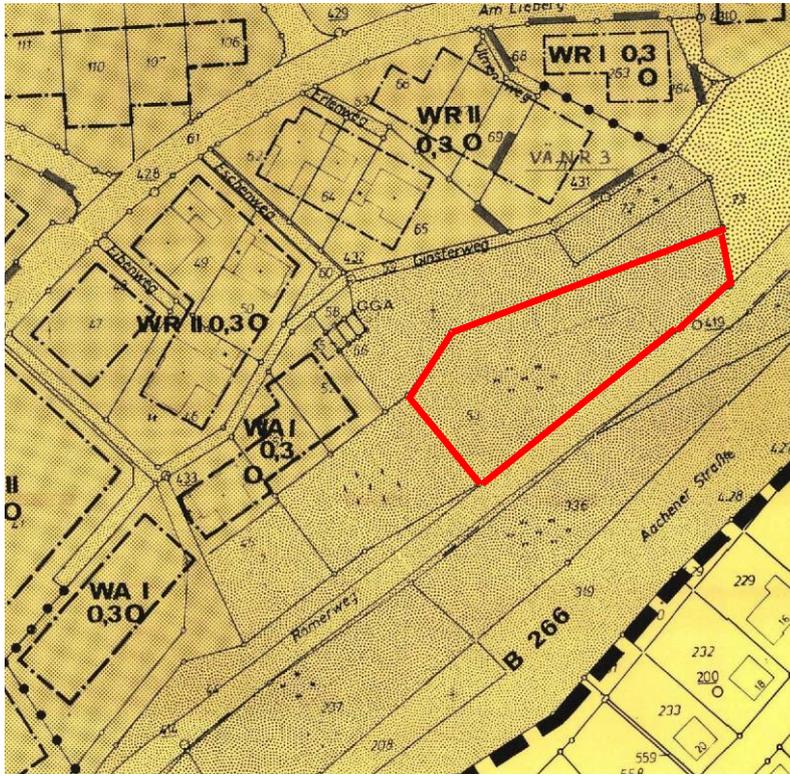


Abb. 3 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5 Gemünd

Mit dem In-Kraft-Treten der vereinfachten Änderung Nr. 19 wird für den Geltungsbereich neues Planungsrecht geschaffen.

- **Landschaftsplan**

Das Plangebiet ist kein Bestandteil des Landschaftsplans Schleiden.

III. Planungskonzept

Das Flurstück 501, Flur 32, Gemarkung Gemünd liegt an der Straße Alter Römerweg zwischen den Baugebieten Salzberg und Braubach. Das Grundstück ist schon lange bebaut, wird aber im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für den Wald festgesetzt. Die faktische Nutzung ist jedoch Wohnen und Freifläche. Durch die vereinfachte Änderung soll die planungsrechtliche Ausweisung an die seit langem ausgeübte faktische Nutzung angepasst werden. Das Haus wurde vermutlich kurz nach dem 2. Weltkrieg errichtet und seitdem kontinuierlich genutzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Grundstück entsprechend der bestehenden Nutzung als Wohnbaufläche festgesetzt und somit das Planungsrecht der faktischen Nutzung angepasst. Hiermit soll u.a. auch sichergestellt werden, dass bei möglichen Umbaumaßnahmen und/oder Anbauten eine bauordnungsrechtliche Genehmigung erteilt werden kann.

III. Städtebauliche Festsetzungen

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan und der vorhandenen Bebauung wird auf den betreffenden Flurstück eine maximal I-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.

- **Bauweise, Baugrenzen**

Im Plangebiet wird die überbaubare Fläche so festgesetzt, dass das vorhandene Gebäude und ein gewisser Puffer für mögliche Um-, Erweiterungsbauten abgedeckt werden. Die überbaubare Fläche wird so festgesetzt, dass das vorhandene Gebäude und ein gewisser Puffer für mögliche Um- und Erweiterungsbauten abgedeckt werden. Nebenanlagen wie Garagen und Carports sind grundsätzlich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

IV. Festsetzungen zur Erschließung und Infrastruktur

- **Verkehrsflächen, Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Alter Römerweg“.

- **Entwässerung**

Für das Plangebiet besteht eine Entwässerung im Trennsystem. Das Abwasser wird der Kläranlage Gemünd zugeführt. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Alter Römerweg“.

- **Immissionsschutz**

Von der ca. 30 m entfernten B 266 können Schallimmissionen ausgehen. In der Kartierung „Umgebungslärm NRW“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW ist der Abschnitt der B 266 in der Nähe des Plangebietes nicht enthalten. Es wird daher davon ausgegangen, dass im Plangebiet die Grenzwerte der Schallimmissionen der maßgeblichen DIN 18005 unterschritten werden.

V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

- **Eingriffs-, Ausgleichsregelung**

Das betreffende Grundstück ist bereits baulich genutzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich im Hinblick auf den Status Quo kein zusätzlicher Eingriff. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

- **Umweltbericht**

Die Umweltprüfung entfällt gemäß § 13 BauGB.

- **Artenschutz**

Nach Überprüfung der LINFOS-Datenbank der LANUV befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes keine planungsrelevanten Arten.

- **FFH-Gebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Gemünd. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine FFH-Gebiete. In einem Abstand von 700 m Luftlinie befindet sich der Nationalpark Eifel und damit gleichzeitig das FFH-Gebiet DE-5404-301 Kermeter. Aufgrund der großen räumlichen Entfernung und der Tatsache, dass durch die Bebauungsplanänderung keine andere Nutzung als die bereits vorhandene möglich sein wird, ist davon auszugehen, dass das FFH-Gebiet durch die Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt wird. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wird daher als nicht erforderlich angesehen.

C. ANHANG

I. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:

2.441 m²

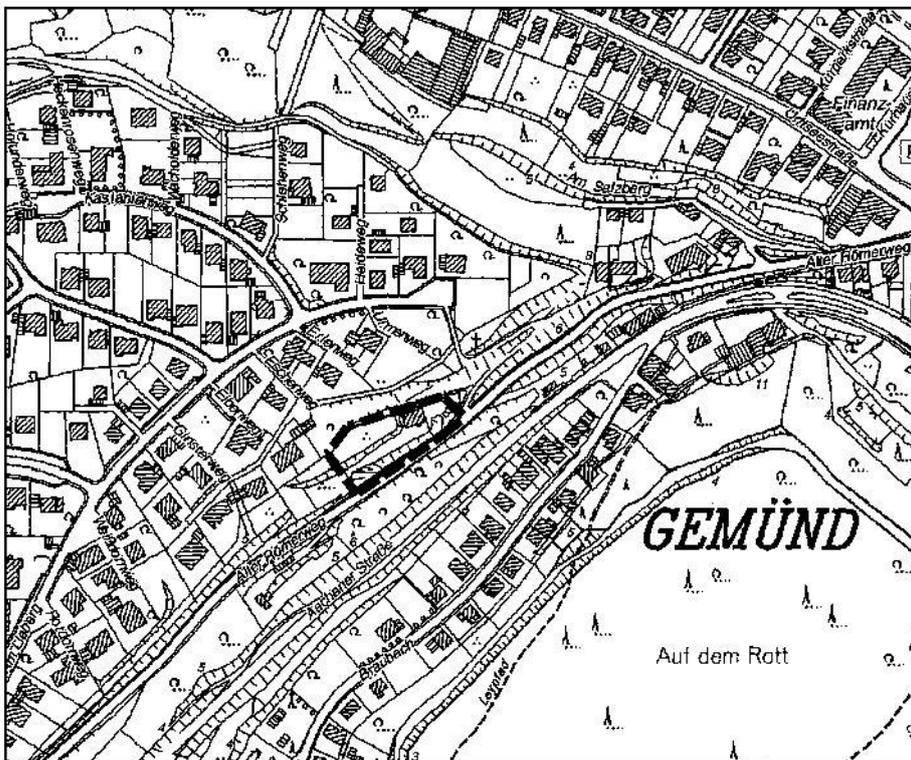
Gesamtfläche:

2.2441 m²
= 0,24 ha

II. Übersicht

Geltungsbereich der vereinfachten Änderung Nr. 19 des Bebauungsplans Nr. 5 Gemünd – Salzberg, 2. Änderung

Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab = 1 : 5000



Schleiden, den 30. Mai 2017

(Glodowski)

Stabsstelle Stadtentwicklung