



**Stadt Schleiden  
Der Bürgermeister**

Stadt im  
**Nationalpark  
Eifel**



**Begründung zur  
vereinfachten Änderung Nr. 6  
des Bebauungsplanes  
Nr. 36 Nierfeld, 2. Änderung**

**Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB**

# **Begründung zur vereinfachten Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Nr. 36 Nierfeld, 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
- V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz**
  - Eingriffs-, Ausgleichsregelung
  - Umweltbericht
  - Artenschutz
  - FFH-Gebiete
- VI. Immissionsschutz**

## **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**

Für das Flurstück Nr. 587, Flur 15, Gemarkung Gemünd setzt der rechtskräftige Bebauungsplan derzeit Mischgebiet fest. Die Baugrenze ist jedoch im vorderen Bereich so festgesetzt, dass eine Bebauung zur Egelstraße ca. 12 m Abstand einhalten müsste und somit der vordere Bereich nicht nutzbar ist (siehe Abbildung 1). Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die Baugrenzen so modifiziert werden, dass auch der vordere Bereich zur Egelstraße baulich genutzt werden kann. Die weitergehenden Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 36 Nierfeld, 2. Änderung bleiben erhalten.

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. 6 des Bebauungsplanes Nr. 36 Nierfeld, 2. Änderung umfasst das Flurstück Nr. 587, Flur 15, Gemarkung Gemünd an der Egelstraße im südlichen Bereich der Ortslage Nierfeld. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in dem Übersichtsplan (s. Anhang) dargestellt.

- **Heutige Nutzung im Plangebiet**

Auf dem Flurstück Nr. 587, Flur 15, Gemarkung Gemünd steht im vorderen Bereich eine Garage. Der rückwärtige Bereich ist als Garten genutzt.

## B. PLANINHALT

### I. Bestehende Planungen

- **Regionalplan**

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

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche (M) dar.

- **Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 Nierfeld, 2. Änderung. Dieser setzt für den Geltungsbereich Mischgebiet (MI) mit einer maximal II-geschossigen, offenen Bebauung fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist somit eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 möglich.

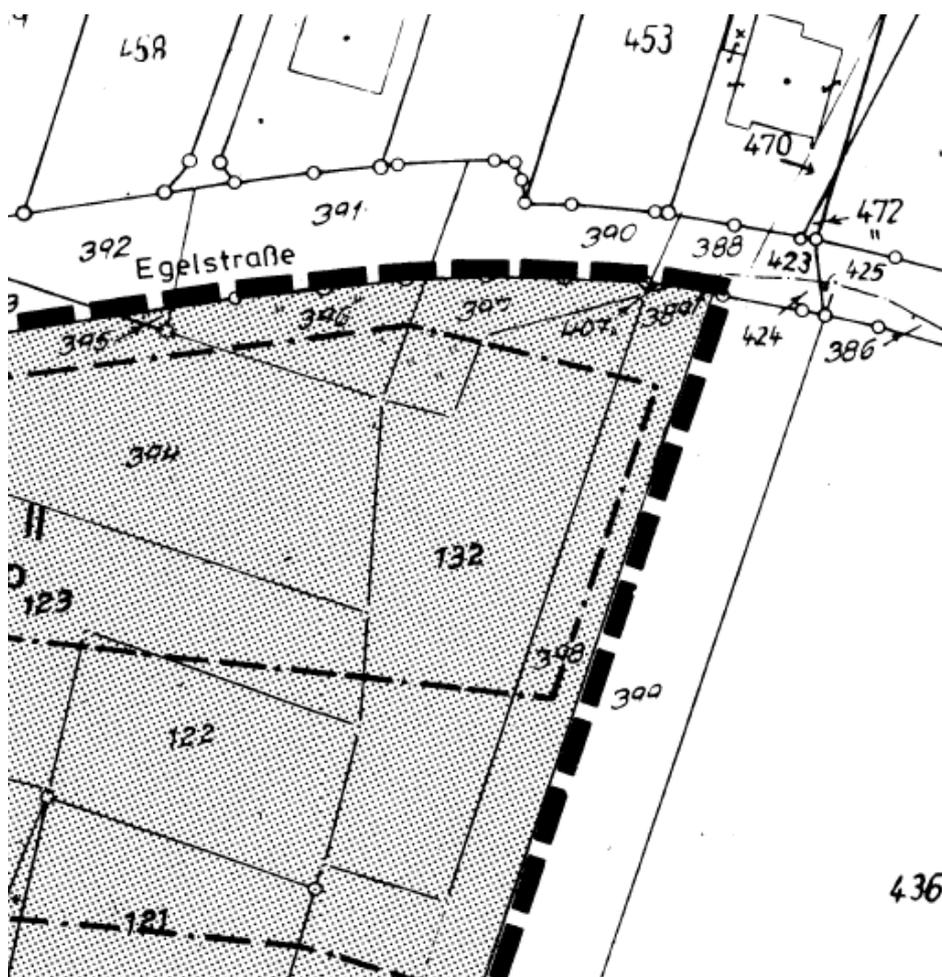


Abbildung 1 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 36 Nierfeld, 2. Änderung

- **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Schleiden.

## **II. Planungskonzept**

### **III. Städtebauliche Festsetzungen**

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans und entsprechen somit den angrenzenden Bauflächen. Demzufolge wird Mischgebiet (MI), eine II-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

- **Bauweise, Baugrenzen**

Im Plangebiet ist entsprechend der umliegenden Bebauung nur eine offene Bauweise zulässig. Die überbaubare Fläche wird so festgesetzt, dass die Errichtung von Gebäuden mit den üblichen Maßen möglich wird. Im vorderen Bereich wird die Baugrenze 3,0 m parallel zur Egelstraße festgesetzt, so dass auch eine bauliche Ausnutzbarkeit des vorderen Grundstücksbereichs gegeben ist.

### **IV. Festsetzungen zur Erschließung und Infrastruktur**

- **Verkehrsflächen, Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Egelstraße, welche ausreichend ausgebaut ist.

- **Entwässerung**

In der Egelstraße befindet sich eine genehmigte Entwässerung im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Kanal der Kläranlage Gemünd zugeführt. Der vorhandenen Kanäle im sind hydraulisch ausreichend dimensioniert (Schmutzwasser DN 250, Niederschlagswasser DN 400), um das zusätzliche Abwasser aufnehmen zu können.

### **V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz**

- **Eingriffs-, Ausgleichsregelung**

Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl ist keine höhere Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Vergleich zum Ist-Stand möglich. Ein Eingriffstatbestand ist nicht gegeben. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

- **Umweltbericht**

Die Umweltprüfung entfällt gemäß § 13 BauGB.

- **Artenschutz**

Nach Überprüfung der LINFOS-Datenbank der LANUV befinden sich im weiteren Umfeld des Plangebietes keine planungsrelevanten Arten.

- **FFH-Gebiete**

Im Umfeld des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete ausgewiesen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

## VII. Immissionsschutz

Der Planbereich befindet sich in direkter Nachbarschaft zu einem Grastennisplatz und dahinterliegend noch vier Harttennisplätze, von denen Geräuschemissionen ausgehen. Da die Tennisplätze jedoch keine Beleuchtung haben, ist der Betrieb der Sportanlage auf tagsüber beschränkt. Ebenso fehlt eine Lautsprecheranlage, wodurch z.B. bei Veranstaltungen oder Wettbewerben übermäßig hohe Lärmemissionen ausgehen könnten. Das Plangebiet wird wie die umliegend bebaute Ortslage als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Immissionsrichtwerte (IWR) für Mischgebiete gestalten sich nach der TA Lärm wie folgt:

Tags (6.00 - 22 Uhr)	60 dB (A)
Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)	45 dB (A)

Die 18. BImSchV sieht Immissionsrichtwerte für die Errichtung und den Betrieb von Sportanlagen vor, die unter Einrechnung der Geräuschimmissionen anderer Sportanlagen nicht überschritten werden sollen (dB (A)):

Nutzungen	tags		nachts
	außerhalb der Ruhezeiten	innerhalb der Ruhezeiten	innerhalb der lautesten vollen Stunde
Gewerbegebiete	65	60	(50)*
Kern-, Dorf-, Mischgebiete	60	55	45
Allg. Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55	50	40
Reine Wohngebiete	50	45	35
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	45	35

\*nächtliche Werte in Gewerbegebieten nur, wenn dort Wohnungen vorhanden sind

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte Tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Da die Tennisanlage nachts nicht bespielt werden kann, entfällt die Bewertung für diesen Zeitraum. Ein normaler Spielbetreiber auf einem Tennisplatz unterschreitet in der Regel deutlich den IWR von 60 dB (A). Dennoch kann es durch Veranstaltungen wie Wettbewerbe, Turniere, Vereinsfest etc. sporadisch zu Überschreitungen des IWR kommen.

Mit dem Ursprungsplan Nr. 36 Nierfeld besteht für das betreffende Grundstück bereits seit 1976 verbindliches Baurecht. Durch die Modifizierung der Baugrenzen wird kein neues Baurecht geschaffen, so dass grundsätzlich durch die vereinfachte Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Nr. 36 Nierfeld, 2. Änderung keine neue rechtliche Situation entsteht. Um die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben dennoch zu dokumentieren, wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Von der benachbarten Tennisanlage können Lärmemissionen ausgehen. Auch wenn diese in der Regel den Immissionsschutzwert für Mischgebiete nicht überschreiten, wird empfohlen bei Bauwerken im Plangebiet, die dem Wohnen dienen, passive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Dreifachverglasung oder ein Schallschutzmaß für Außenwände von Wohnbereichen von  $R_{w,res} = 35$  dB zu ergreifen. Alternativ kann an der Grenze zu den Tennisanlagen eine Lärmschutzmauer von max. 2 m Höhe errichtet werden.“

## C. ANHANG

## I. Flächenbilanz

Mischgebiet:

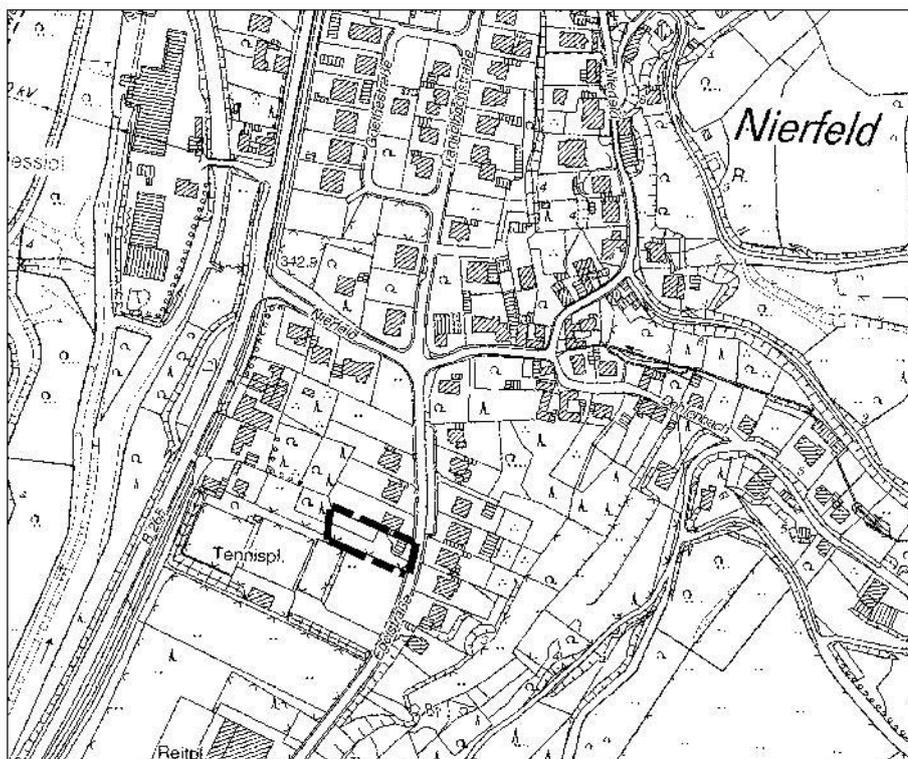
1.015 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche:

1.015 m<sup>2</sup>  
= 0,10 ha

## II. Übersicht

**Geltungsbereich der vereinfachten Änderung Nr. 6 des  
Bebauungsplanes Nr. 36 Nierfeld, 2. Änderung**



Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab = 1 : 5000

Schleiden, den 18. September 2017

(Glodowski)

Stabsstelle Stadtentwicklung