



**Stadt Schleiden
Der Bürgermeister**

Stadt im
**Nationalpark
Eifel**



Begründung zur vereinfachten Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 36 Nierfeld, 1. Änderung



Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung zur vereinfachten Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 36 Nierfeld, 1. 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 der vereinfachten Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 36, 1. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019, sowie die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Für das Flurstück Nr. 765, Flur 15, Gemarkung Gemünd setzt der rechtskräftige Bebauungsplan derzeit Mischgebiet mit einer maximal II-geschossigen Bebauung fest. Den Eigentümern des Flurstücks Nr. 765 gehört auch das benachbarte und bereits bebaute Flurstück Nr. 768. Die Eigentümer wollen in Kürze auf dem Flurstück Nr. 765 ein weiteres Einfamilienhaus errichten. Zusätzlich soll zwischen den beiden Gebäuden noch zwei Garagen entstehen. Da der zurzeit gültige Bebauungsplan auf dem Flurstück Nr. 765 einen großen Abstand zur Straße vorsieht und die Baugrenzen nicht durchgängig bis zur Grundstücksgrenze verlaufen, sollen die bestehenden Baugrenzen geringfügig modifiziert werden, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen. Aus Gründen der Gleichbehandlung wird das Flurstück Nr. 766 in die Bebauungsplanänderung mit einzubeziehen und hier die Baugrenzen entsprechend angepasst.

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. 2 des Bebauungsplanes Nr. 36 Nierfeld, 1. Änderung umfasst die Flurstücke Nrn. 765 und 766, Flur 15, Gemarkung Gemünd. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in dem Übersichtsplan (s. Anhang) dargestellt.

• Heutige Nutzung im Plangebiet

Der Geltungsbereich der vereinfachten Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 36 Nierfeld, 1. Änderung wird zurzeit als Wiese 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 Sondergebiet (S) mit der Zweckbestimmung Tennisplätze dar.

- **Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 Nierfeld, 1. Änderung, vereinfachte Änderung Nr. 1. Dieser setzt für den Geltungsbereich Mischgebiet mit einer maximal II-geschossigen Bebauung fest.

- **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Schleiden.

II. Planungskonzept

Zur Durchführung eines Bauvorhabens werden im Geltungsbereich der Änderung lediglich die Baugrenzen geringfügig modifiziert. Alle weitergehenden Festsetzungen bleiben bestehen

III. Städtebauliche Festsetzungen

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umliegenden Bebauung und den Festsetzungen des Bebauungsplans in den angrenzenden Bauflächen. Dementsprechend 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 und der Bereich zu den Grundstücksgrenzen für die Errichtung von Nebenanlagen genutzt werden kann.

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 Abwasser von zwei zusätzlichen Gebäuden aufnehmen zu können.

V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

- **Eingriffs-, Ausgleichsregelung**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert, lediglich die Baugrenzen werden geringfügig modifiziert. Somit ergibt sich aus dem Planungsrecht heraus kein Eingriffstatbestand. Zur Eingrünung und Abgrenzung der Siedlungsfläche zur Tennisplatzanlage wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der Grenze zu den Tennisplätzen eine Hecke mit einheimischen Gehölzen (Hainbuche, Weißdorn, Hartriegel) mit mindestens 3 Pflanzen pro laufenden Meter zu pflanzen ist.

- **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 – 22.00 Uhr) 60 dB (A)

Nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 45 dB (A)

Da die Tennisanlage nachts nicht bespielt werden kann entfällt die Bewertung für diesen Zeitraum. Ein normaler Spielbetrieb 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. Aus diesem Grund 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

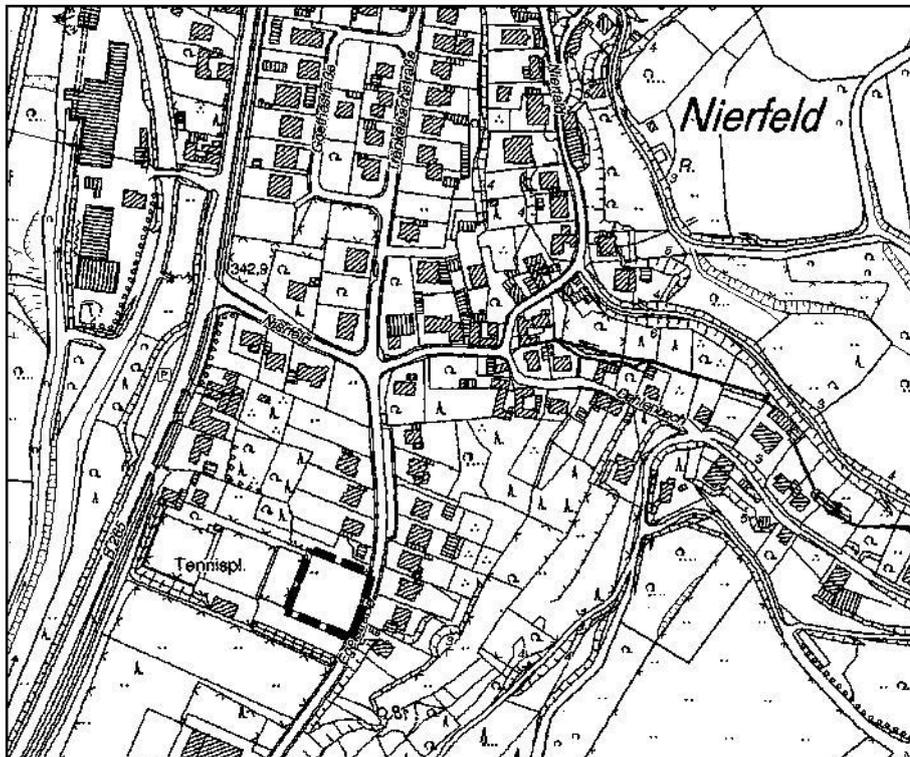
I. Flächenbilanz

Dorfgebiet: 1.550,00 m²

Gesamtfläche: 1.678,00 m²
= 0,17 ha

II. Übersicht

Geltungsbereich der vereinfachten Änderung Nr. 2 des
Bebauungsplanes Nr. 36 Nierfeld, 1. Änderung



Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab = 1 : 5000

Schleiden, den 09. Mai 2019

(Glodowski)

Stabsstelle Stadtentwicklung