



## Begründung zum BP Nr. 4 "Am alten Weingarten-Höhenstein", 11. Änderung

## Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
2.0	Städtebauliches Erfordernis	1
3.0	Standortwahl	2
4.0	Grundlage des Bebauungsplanes	2
4.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
4.2	Plangrundlage	2
5.0	Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen	3
5.1	Landesentwicklungsplan	3
5.2	Regionalplan	3
5.3	Flächennutzungsplan	3
5.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
5.6	Schutzgebietsausweisungen	3
6.0	Beschreibung des Plangebietes	4
7.0	Inhalte des Bebauungsplanes	5
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung	5
7.3	Verkehrsflächen	6
8.0	Ver- und Entsorgung	7
9.0	Abfallentsorgung	7
10.0	Kampfmittel und Altlasten	7
11.0	Besonderer Artenschutz / Umweltschadensgesetz und Umweltverträglichkeit	7
12.0	Städtebauliche Daten	8
13.0	Grunderwerb/Kosten	8

# Begründung zum BP Nr. 4

## "Am alten Weingarten-Höhenstein", 11. Änderung

### 1.0 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Im Bebauungsplan Nr. 4 "Am alten Weingarten-Höhenstein" ist im Bereich Tannenweg auf 1.978 m<sup>2</sup> eine größere Freifläche in die vorhandene Wohnbebauung eingebettet, auf der ruderalisierte Wiesenflächen und ein jüngerer Gehölzbestand stocken. Die rechtskräftige 10. Änderung des BP Nr. 4 sieht für den Bereich eine zentrale große überbaubare Fläche für eine Hausgruppe und im nordöstlichen Bereich größerflächig ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor.

Der Eigentümer der Fläche möchte nun den Bereich, in Anlehnung an den überwiegenden Teil der vorhandenen Siedlungsstruktur, in vier Baugrundstücke aufteilen, die vom Tannenweg aus erschlossen werden. Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes wurde in der 13. Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien am 10.05.2017 gestellt und einstimmig positiv beschlossen.

Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes erfolgt die städtebauliche Sicherung der 11. Änderung gemäß § 13a BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Innerhalb dieses Verfahrens ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder als zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die baulichen Inanspruchnahmen entfällt somit, nicht jedoch die Artenschutzprüfung Stufe 1, die als Anlage der Begründung beiliegt.

### 2.0 Städtebauliches Erfordernis

Die Realisierung von vier Wohnhäusern im Plangebiet ist auf Basis der gegenwärtigen Festsetzungen der 10. Änderung des BP Nr. 4 nicht möglich. Somit muss die 11. Änderung für den Plangebietsbereich vollzogen werden.

Die Planung soll sich in den Gebietscharakter einfügen und gewährleisten, dass die hintere Bebauung ordnungsgemäß erschlossen wird.

### **3.0 Standortwahl**

Der Standort ist, da keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung entgegenstehen, für die Umsetzung der Planung prädestiniert. Die Standortwahl setzt in idealer Weise die Gebote des § 1a BauGB "Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz" bezüglich der Beachtlichkeiten, dass

- mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll,
  - die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtungen zu beachten ist, und
  - dass landwirtschaftliche Flächen oder Waldflächen zu schonen sind,
- um.

Ferner bildet die Standortwahl die kleinste Beeinträchtigungswirkung bezüglich der Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild sowie den Naturhaushalt.

## **4.0 Grundlage des Bebauungsplanes**

### **4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet weist eine Größe von 1.978 m<sup>2</sup> auf. Es liegt in der Gemarkung Eitorf, Flur 34, Flurstück 433. Es wird über das Flurstück 434, das im Grundbesitz der Gemeinde Eitorf liegt, an den Tannenweg angebunden.

### **4.2 Plangrundlage**

Die Plangrundlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Manfred Görcke erstellt.

## **5.0 Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen**

### **5.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan stellt Eitorf als Mittelzentrum dar.

### **5.2 Regionalplan**

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, stellt den Bereich des Plangebietes und seine nähere Umgebung als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

### **5.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche Wohnbauflächen dar.

### **5.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am alten Weingarten-Höhenstein" setzt im Plangebiet allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Hausgruppe mit Dachneigung zwischen 25° und 35° sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest.

Ferner ist im nordöstlichen Teilbereich großflächig ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

### **5.6 Schutzgebietsausweisungen**

Schutzgebietsausweisungen bestehen für den Planbereich nicht.

## 6.0 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet bildet eine Freifläche im Bereich der Wohnbebauung am Tannenweg. Die Flächen werden zu ca. 60% von einem jüngeren Gehölzbestand eingenommen, in dem Sträucher sowie einzelne Bäume aus Stangen- und geringem Baumholz dominieren. Die restlichen Flächen werden von einem ruderalisierten Wiesenbestand eingenommen.



Gegenwärtige Nutzung



Blick vom Tannenweg zum Buchenweg, das Plangebiet befindet sich rechts neben dem KFZ. Dahinter ist die zweigeschossige Hausgruppe zu erkennen.

Der Tannenweg ist eine Wohnstraße von ca. 5,1 m Breite. Im südwestlichen Teil des Tannenweges befindet sich eine versetzt gebaute Hausgruppe, im nordwestlichen Bereich ein deutlich niedriger liegendes Einfamilienhaus. Im östlichen Teilbereich des Tannenweges sind drei einzeln stehende Wohnhäuser anzutreffen. Die Bebauung im Bereich Tannenweg ist ein- und zweigeschossig. Ähnlich verhält es sich in den angrenzenden Straßenzügen von Eichen- und Buchenweg.

## **7.0 Inhalte des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Aufteilung der Baugrundstücke wird ein reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude.

Aufgrund der Größe der Baugrundstücke und den Begrenztheit in größerem Umfang ruhenden Verkehr aufzunehmen, werden Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl**

Um eine möglichst hohe Ausschöpfung der Wohnbaugrundstücke zu erzielen, wird als zulässige Grundflächenzahl die Höchstzahl von 0,4 festgesetzt. Gleiches gilt für die Zahl der Vollgeschosse. Hier wird gemäß dem Gebietscharakter eine maximal zweigeschossige Wohnbebauung ermöglicht. Die Höhenbegrenzung erfolgt durch Festsetzungen der First- oder maximalen Gebäudehöhe, die die zukünftige Bebauung auf ca. 10 m über heutigem Gelände begrenzt. Die Planung berücksichtigt dabei die notwendige Höhenstaffelung im Gebiet, bildet aber auch einen Übergang von den oberen Bereichen des Tannenweges mit der Hausgruppe zum nordöstlich bzw. östlich angrenzenden freistehenden Einfamilienhaus, welches durch die Hangsituation deutlich tiefer eingebettet ist.

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Um die verkehrliche Situation, die die beabsichtigte Wohnbebauung mit sich bringt, auf die vorhandenen Möglichkeiten auszurichten, wird nur ein Einzelhaus pro Baugrundstück zugelassen. Zusätzlich ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen räumlich fixiert. Die Abstände untereinander ergeben sich durch die notwendigen Abstandsflächen, die letztendlich eine gebiets-typische Ausgestaltung des Wohngebietes gewährleisten.

**Garagen und überdachte Stellplätze**

Die Regelungen, dass Carports oder Garagen mindestens 5,50 m hinter ihren Zufahrten bleiben sollten, trägt dem Gedanken Rechnung, dass einem Wohnbaugrundstück mindestens zwei Stellplätze zugeordnet werden sollten. Hierdurch wird sowohl die öffentliche Verkehrsfläche des Tannenweges als auch die private Erschließungsstraße vom ruhenden Verkehr freigehalten.

**Gestaltung der baulichen Anlagen**

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden nur jene Festsetzungen getroffen, die eine gebietstypische Umsetzung der Wohnbebauung ermöglicht. Bei der Dachgestaltung sind sowohl Flach-, Sattel-, Pult- als auch versetzte Pult-, Walm- sowie Krüppelwalmdächer zulässig. Die Vorgaben zu Fassadengestaltungen schließen störende, nicht gebietstypische Bauweisen aus. Gleiches gilt für die Dacheindeckungen und die Ausgestaltung der Gauben.

**7.3 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich private Verkehrsflächen fest, die die hinteren beiden Grundstücke erschließen. Bei der Ausgestaltung dieser privaten Verkehrsflächen wurde darauf geachtet, dass ein 3-achsiger LKW die hinteren Grundstücke anfahren kann und PKW's im Bereich des Wendehammers, ohne in die Grundstücke einfahren zu müssen, wieder wenden können.

Im Bereich der Einmündung zum Tannenweg sind für die hinteren Grundstücke auf der privaten Verkehrsfläche zusätzlich Abstellmöglichkeiten für Abfallbehälter vorgesehen.



## **8.0 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie der notwendige Leitungsbestand (Telekom etc.), die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche Tannenweg.

## **9.0 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird über den lokalen Entsorgungsträger gesichert.

## **10.0 Kampfmittel und Altlasten**

Auf Basis der Rückläufe zur Datenbeschaffung liegen keine Hinweise zu Kampfmitteln und Altlasten für das Plangebiet vor.

## **11.0 Erneuerbare Energien**

Die Planung wird in Abhängigkeit der vorhandenen Gegebenheiten so ausgestaltet, dass der Einsatz von erneuerbaren Energien gut umgesetzt werden kann.

## **12.0 Besonderer Artenschutz / Umweltschadensgesetz und Umweltverträglichkeit**

Parallel zur Planung wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises erörtert. Demnach sind keine Konflikte mit dem besonderen Artenschutz zu erwarten. Gleiches gilt für Konflikte mit den Regelungen des Umweltschadensgesetzes. Im Bebauungsplan wurde als Vermeidungsmaßnahme zum besonderen und allgemeinen Artenschutz eine Fällregelung übernommen. Demnach sind Fällarbeiten nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März durchzuführen. Ausnahmen sind nur mittels gutachterlicher Stellungnahme und nach Freigabe durch die Gemeinde Eitorf im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises möglich. Bezüglich der Schutzgüter, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen sind sowie der Belange des § 1a BauGB kann die Planung umweltverträglich umgesetzt werden.

## 12.0 Städtebauliche Daten

Reines Wohngebiet	1,810 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	168 m <sup>2</sup>
Gesamtsumme Plangebiet	1.978 m <sup>2</sup>

## 13.0 Grunderwerb/Kosten

Alle Kosten, die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbunden sind, trägt der Antragsteller

**Aufgestellt:**  
**Wiehl, im November 2017**