

**Bebauungsplan der Stadt Schweich
Teilgebiet „Madell II“
10 Änderung**

Begründung

*Stolz und Kintzinger
Stadtplaner / Architekten
Maarstr. 25 - 27
54292 Trier*

Tel. 0651 / 24026

September 1998

INHALTSÜBERSICHT

Seite

1. Allgemeines	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Gebietsabgrenzung	3
2. Landespflegerischer Planungsbeitrag / Wasserwirtschaft	3
3. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	3
3.1 Allgemeines	3
3.2 Erschließung	4
3.3 Nutzungsverteilung	4
3.4 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
4. Ver- und Entsorgung	4
5. Eigentumsverhältnisse	4
6. Abwägung	5
7. Erschließungskosten	5
8. Flächenbilanz	5

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorbemerkung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Umwidmung einer ca. 290 m² großen Teilfläche des Bebauungsplanes Madell II. Die Fläche wurde bisher vorgehalten zur Errichtung eines Kinderspielplatzes. Die Lage dieser Fläche im Einmündungsbereich der Langfuhr / Benediktinerstraße war jedoch für die beabsichtigte Nutzung ungeeignet, so daß die ursprüngliche Planungsabsicht bisher nicht umgesetzt wurde.

Die Fläche soll durch den angrenzenden Eigentümer künftig baulich genutzt werden.

1.2 Gebietsabgrenzung

Von der Bebauungsplanänderung sind ausschließlich Flur 73, Flurstücke Nr. 776 und 777 betroffen.

Die exakte Abgrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2. LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG / WASSERWIRTSCHAFT

Auf die Erarbeitung eines landespflegerischen Planungsbeitrages sowie einer wasserwirtschaftlichen Konzeption zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird, mit Hinweis auf die Geringfügigkeit, verzichtet.

Die zusätzliche Flächenausweisung von ca. 290 m² Bauflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 entspricht einer zusätzlich versiegelbaren Fläche von ca. 120 m². Eine gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan in Art und Umfang vernachlässigbare Größenordnung. Festsetzungen in landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Hinsicht beschränken sich daher auf Vermeidung von Versiegelungen.

3. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Allgemeines

Durch die geänderten Nutzungsansprüche an die überplante Fläche, bedingt durch die Aufgabe der ursprünglichen Planungsabsicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes, wurde eine Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich.

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

- Neuordnung bisher als Kinderspielplatz vorgehaltenen Flächen unter Beachtung baulicher Strukturen des Umfeldes
- Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser.

3.2 Erschließung

Die Grundstückszufahrt beschränkt sich auf den Anschluß an die vorhandene Benediktinerstraße.

3.3 Nutzungsverteilung

Der Geltungsbereich wird als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen. Das Umfeld störende Nutzungen sind durch Festsetzung ausgeschlossen. Aufgrund des Wohngebietscharakters sind daher Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 unzulässig.

3.4 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es wird eine für die angrenzende Bebauung möglichst störungsfreie Anordnung der geplanten Bebauung angestrebt. Gleichzeitig ergeben sich durch Bauform, Bauvolumen und Höhenentwicklung formale Bezüge zur jüngeren baulichen Entwicklung.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich. Diese betreffen insbesondere:

- Stellung der Gebäude, Firstrichtung
- Bauhöhenbeschränkung, Dachlandschaft.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz sichergestellt. Zur Entlastung der Kanalisation ist durch Festsetzung die teilweise Wiederverwendung bzw. Versickerung des Niederschlagwassers sichergestellt.

5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die durch die B-Planänderung betroffene Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Schweich.

Eine Neuordnung der Grundstückssituation ist durch die Änderung nicht ausgelöst bzw. erfolgt durch freiwillige Grundstücksvereinbarung.

6. ABWÄGUNG

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Stadtrates erörtert. Hierzu zählen insbesondere:

- Anordnung eines zusätzlichen freistehendem Gebäude im Gegensatz zu einer möglichen Gebäudeerweiterung

Eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses würde nur zu einer Verschlechterung gegenüber der jetzigen Ausweisung führen. Einer Erweiterung würde z.B. die Besonnungs-

verhältnisse verschlechtern, außerdem wäre mit stärkerer Einsehbarkeit auf die Freiflächen von Flurstück Nr. 775 zu rechnen.

- Höhenentwicklung baulicher Anlagen
Maßgeblich für die Höhenentwicklung des geplanten Bauvorhabens ist die textl. Festsetzung B) 3. Hiernach ist die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 4,0m Traufhöhe und 7,8 m Firsthöhe festgesetzt.
Diese Werte sind bezogen auf „Urgelände“. Die Höhenentwicklung entspricht somit der umliegenden Bebauung.
Die im Plan ausgewiesene zweigeschossige Bebauung ist nur die Reaktion auf die Definition des Vollgeschosses gem. § 2 Abs. 4 LBauO.
- Zusätzlicher Verkehr
Zusätzlicher Verkehr entlang der Flurstücksgrenze Nr. 775 ist nicht zu erwarten, da das neu zu bebauende Grundstück von der Benediktinerstraße angebunden ist.
- der Beeinträchtigung privater Gartenbereiche angrenzender Einfamilienhausgrundstücke
Die jetzt vorgesehene Bebauung ist in Höhe zu Haus Nr. 9 auf dessen nord-west Seite angeordnet. Nachteile hinsichtlich der Belichtung oder Besonnung sind daher nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Bedenken unbegründet sind bzw. auf einer falschen Interpretation der Festsetzungen beruhen.
Bezüglich der Gebäudestellung stellt die jetzt gewählte Form den geringstmöglichen Eingriff für die vorh. Bebauung dar.

7. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Erschließung erfolgt ausschließlich auf privater Ebene. Erschließungskosten entstehen somit nicht.

8. FLÄCHENBILANZ

Die Erstellung einer Flächenbilanz kann entfallen, da die Bebauungsplan-Ausweisungen ausschließlich zwei Flurstücke betreffen und die Neuordnung privatrechtlich erfolgt.

Schweich, den

.....
Porten, Bürgermeister