

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

**Begründung**

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz  
Stadtplaner SRL  
Maarstr. 25  
54292 Trier

Tel.: 0651/24026  
eMail: [Stolz.Kintzinger@t-online.de](mailto:Stolz.Kintzinger@t-online.de)

April 2004  
erg. Aug. 2004

## 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. 400 m<sup>2</sup> großen Gartenparzelle zum Zwecke der Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus. Die Fläche bildet eine wirtschaftliche Einheit mit dem nebenliegenden Garagengrundstück.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Madell II 11. Änderung“ wird die entspr. Teilfläche des Bebauungsplanes „Madell II“ sowie eine Teilfläche der 9. Änderung aufgehoben. Die 11. Änderung wird als eigenständiger Plan weitergeführt.

### 1.2 Gebietsabgrenzung

Von der Bebauungsplanänderung sind ausschließlich Flur 73, Flurstücke Nr. 487/4, 778/4, 755, und 754/1 betroffen.

Die exakte Abgrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

## 2. LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG / WASSERWIRTSCHAFT

Die landespflegerischen Aspekte sind in einem eigenen Beitrag, erstellt vom Büro Sonntag Riol, zu entnehmen.

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

Die zusätzliche Flächenausweisung von ca. 348 m<sup>2</sup> Bauflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 entspricht einer zusätzlich versiegelbaren Fläche von ca. 140 m<sup>2</sup>. Das Flurstück 778/4 mit einer Fläche von 22 m<sup>2</sup> wird entsiegelt. Die theoretische Neuversiegelung beträgt somit ca. 120 m<sup>2</sup>. 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, wurde eine Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich.

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

- Neuordnung bisher als private Grünfläche (Garten) vorgehaltenen Flächen unter Beachtung baulicher Strukturen des Umfeldes
- Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser.

### 3.2 Erschließung

Die Anbindung an die Benediktinerstraße erfolgt derzeit über das städtische Grundstück Nr. 755. Hierfür besteht ein im Grundbuch eingetragenes Recht für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Der Eintrag erfolgte am 11.02.1994. Es wird eine Erweiterung der Dienstbarkeit auf die ungenutzte Teilfläche (Restfläche der Trafostation) bzw. ein Ankauf dieser Fläche.

Die Parkierung für das geplante Bauvorhaben wird auf dem vorhandenen Garagen Grundstück Flurstück Nr. 754/1 nachgewiesen.

### 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:

- 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 überwiegend in Privatbesitz. Lediglich die Teilfläche der Trafostation ist 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.

Abwägungsrelevant waren:

## **Abstand der Wohnbebauung von der vorh. Kompaktstation**

Nach Aussage der RWE als Betreiber der Trafostation handelt es sich um eine Standardanlage, die die Anforderungen der Verordnung über elektromagnetische Felder, 26. BImSchV einhält. Nach dieser Verordnung ist als Einwirkungsbereich ein Streifen mit einer Breite von 1 m unmittelbar um die Einhausung der Ortsnetzstation anzusetzen.

Aufgrund vergleichbarer Anlagen gehen wir davon aus, dass die vorhandene Station auch nach der Bebauung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 6. BImSchVwV: TA Lärm genügt. Weitergehende Messungen sind nach unserer Meinung der RWE nicht erforderlich.

Somit kann die Baugrenze bis zu 4 m an die Station heranreichen.“

### **Ausgleichsmaßnahmen.**

Nach Rücksprache mit der ULB wird vorgeschlagen aus Gründen der Vereinfachung eine Ersatzzahlung, deren Höhe noch mit der Verwaltung festzustellen ist, zu leisten. Bemessungsgrundlage wäre der Flächenankauf zur Verwendung im Ökopool der VG Schweich, unter Berücksichtigung der Pflege auf 20 Jahre.

## **7. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN**

Das Grundstück ist über die Benediktinerstraße erschlossen.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen erfolgt gemäß der gültigen Beitragsordnung der Stadt Schweich.

## **8. FLÄCHENBILANZ**

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

Schweich, den .....

.....  
Bürgermeister