

1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Im Brühl" der Ortsgemeinde Schönecken



Fassung gemäß Satzungsbeschluss
des Ortsgemeinderates vom 20.09.2017



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

1 Vorbemerkung / Ausgangssituation

Die Ortsgemeinde Schönecken hat in ihrer Sitzung vom 15.03.2017 beschlossen, eine 1. Teiländerung zum Bebauungsplan „Im Brühl“ aus dem Jahr 1979 vorzunehmen.

Bei der vorliegenden Planung sollen für vorhandene Bauflächen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes geringfügige Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan vorgenommen werden. Die Änderungen betreffen ein Baufenster sowie die Definition der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhen.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Schönecken an der Straße „Im Brühl“. Der Geltungsbereich dieser 1. Teiländerung umfasst die Flurstücke 101/1, 102/1, 105/4, 105/5, 106/1, 142, 143, 145/1, 146 und 188/1 tlw. der Flur 3, Gemarkung Schönecken.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 6.486 m².

Die Lage des Änderungsbereiches zeigt die folgende Übersicht:



3 Darstellung der Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan

Auf Flurstück 142 der Flur 3 soll ein neues Wohngebäude entstehen, für dessen Realisierung das Baufenster des bestehenden Bebauungsplanes etwas verschoben werden soll. Statt des bisher definierten Mindestabstandes der baulichen Anlagen von 4,25 m zur Straße „Im Brühl“ soll hier ein Abstand von mindestens 8,50 m zur Straße geschaffen werden.

Dabei wird das Baufenster jedoch lediglich um insgesamt 4,25 m Richtung Südosten verschoben, die Breite des ursprünglichen Baufensters von 18 m wird beibehalten. Durch die geplante geringfügige Verschiebung soll eine größere Hofffläche bzw. Freifläche vor dem neuen Wohngebäude ermöglicht werden.

Für die übrigen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches dieser 1. Teiländerung wird die Darstellung der Baufenster gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht verändert.

Eine zweite geplante Änderung bezieht sich auf einen Teilbereich der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan: Hier ist im gesamten Geltungsbereich eine I-geschossige Bebauung vorgesehen, die allerdings, bedingt durch die topografischen Gegebenheiten im Plangebiet, jeweils durch Sockelgeschosse (S) und Dachgeschosse (D) überschritten werden darf.

In der 1. Teiländerung soll nun für den Bereich der Ordnungsziffer 2 die Geschossigkeit auf maximal II Vollgeschosse angehoben werden, um hier auch den Bautyp eines Gebäudes mit flach geneigtem Zeltdach ermöglichen zu können.

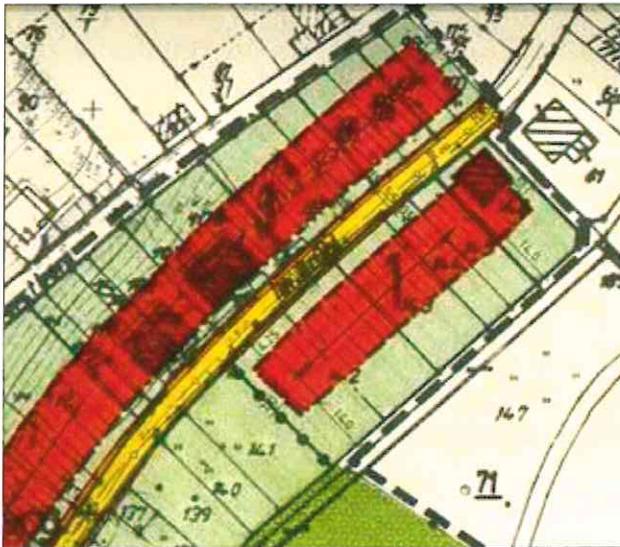
Um die geplante Bebauung in das vorhandene Wohngebiet einzugliedern und der umgebenden Gebäude anzupassen, wird hier gleichzeitig die Höhe der baulichen Anlagen definiert: Die maximal zulässige Wandhöhe wird auf 6,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9,00 m begrenzt. Damit wird die mögliche Gebäudehöhe im Vergleich zu den vorhandenen Gebäuden im Wohngebiet (mit Sockel- und Dachgeschoss) nicht wesentlich verändert.



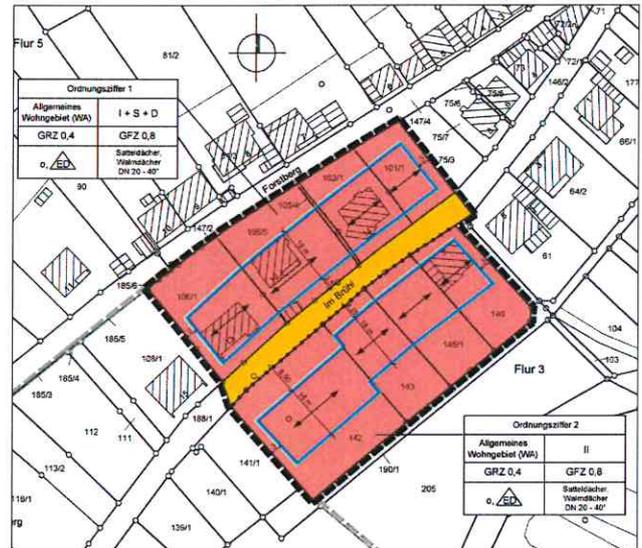
Wohngebäude an der Straße „Im Brühl“ (Blick Richtung Norden und Süden) und freie Baufläche auf Flurst. 142

Es handelt sich bei dieser 1. Teiländerung des Bebauungsplanes insgesamt um eine geringfügige Änderung, die im Rahmen des Verfahrens nach § 13 BauGB vorgenommen werden kann. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und der ursprüngliche zugrunde gelegte Planungswille des bestehenden Bebauungsplanes bleibt erhalten.

Die folgende Darstellung zeigt Auszüge aus den Planzeichnungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes „Im Brühl“ sowie der geplanten 1. Teiländerung. Zur Klarstellung wird der Bereich ohne Änderung, wie auch im bestehenden Bebauungsplan definiert, als Ordnungsziffer 1 weitergeführt, bei der Ordnungsziffer 2 handelt es sich um den eigentlichen Änderungsbereich.



Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan



Auszug aus der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes

4 Planinhalt und Festsetzungen

Die wesentlichen Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen, Höhenlage der Baukörper, Garagen und Stellplätze sowie alle bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wie äußere Gestaltung der Gebäude, Dachgestaltung, Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen bleiben erhalten.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wird lediglich das Maß der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich innerhalb der Ordnungsziffer 2 wie folgt neu definiert:

„Im Bereich der Ordnungsziffer 2 ist eine II-geschossige Bauweise zulässig.

Die festgesetzte maximale Höhe der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

maximale Wandhöhe	6,00 m
maximale Gebäudehöhe	9,00 m

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der maximal zulässigen Höhen wird gemäß § 18 BauNVO die Erschließungsstraße („Im Brühl“) festgesetzt.

Dabei gilt als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand rechtwinklig zur Straßenachse) die Straßen-

berfläche der öffentlichen Verkehrsfläche. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (= Straßenachse) festgelegt.“

Alle übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Im Brühl" gelten auch für den Bereich der Ordnungsziffer 2. Im Bereich der Ordnungsziffer 1 bleiben alle Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes erhalten.

5 Hinweise zum Denkmalschutz

Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche) gefunden werden, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier / Rheinisches Landesmuseum) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, der Verbandsgemeinde- oder der Stadtverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, sowie der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

6 Abwägung

Die dargestellten Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wurden nach eingehender Abwägung vom Ortsgemeinderat Schönecken beschlossen. Über die aus den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen hat der Ortsgemeinderat am 20.09.2017 beraten und entschieden und gleichzeitig die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

7 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden als Datengrundlage Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Januar 2017 verwendet.

8 Bestandteile dieses Bebauungsplanes

Bestandteil dieser 1. Teiländerung des Bebauungsplanes sind die Planzeichnung sowie die Begründung.

Schönecken, den 24.11.2017

 (Unterschrift Ortsbürgermeister / Dienstsiegel)

