

Bebauungsplan

"Am Sonnenhang" 3. Änderung



der Stadt Mendig

Änderungskatalog

Verbandsgemeinde:	Mendig
Stadt:	Mendig
Gemarkung:	Obermendig
Flur:	12

Fassung für die Erstberatung in den städtischen Gremien

Stand: Oktober 2019

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber.ingenieure.de



Stadt:**Mendig****Gemarkung:****Obermendig****Flur:****Inhaltsverzeichnis**

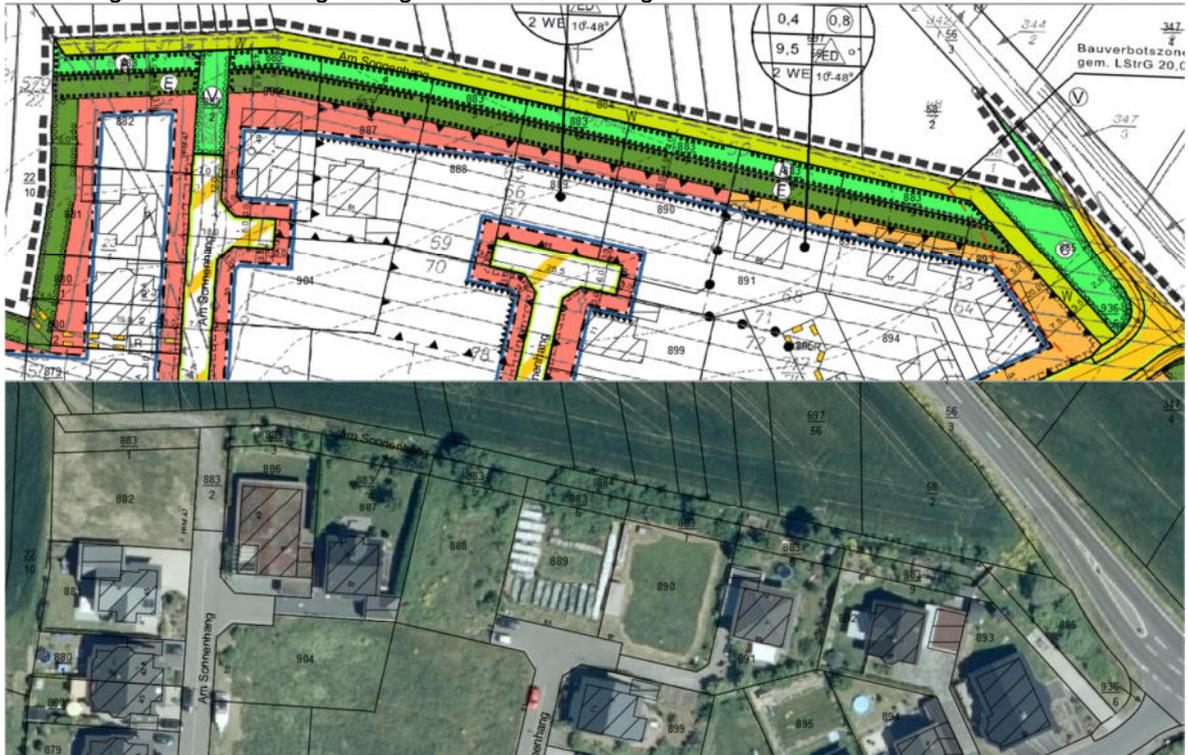
1 Änderungen an der Planzeichnung	1
1.1 Ortsrandeingrünung und Wirtschaftsweg nach Nordosten.....	1
1.2 Ortrandeingrünung im Nordwesten	2
1.3 Verbreiterung der Verkehrsfläche im Westen.....	3
1.4 Bisherige Änderungen	4
1.4.1 Erweiterung der überbaubaren Fläche im Norden	4
1.4.2 Spielplatz	5
1.5 Anpassung der überbaubaren Fläche im Westen	6
1.6 Entnahme eines Leitungsrechtes und Verschiebung der Nutzungsabgrenzung	7
1.7 Verlegung eines Leitungsrechtes	8
2 Änderungen an den Textlichen Festsetzungen	9
2.1 Klarstellung der Festsetzung 1.6 „Zulässigkeit von Nebenanlagen“	9
2.2 Entnahme der Festsetzung Nr. 1.9 „Öffentliche Stellplätze“	9
2.3 Anpassung der Festsetzung Nr. 1.15 „Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen“	10
2.4 Entnahme der Festsetzung Nr. 3.3.5 „Eingrünung der Grundstücksgrenzen“	10

1 Änderungen an der Planzeichnung

1.1 Ortsrandeingrünung und Wirtschaftsweg nach Nordosten

Im Nordosten des Plangebietes ist – von außen nach innen betrachtet – ein Wirtschaftsweg, öffentliche Ortsrandeingrünung (A), private Ortsrandeingrünung (E) festgesetzt.

Abbildung 1: Ortsrandeingrünung und Wirtschaftsweg nach Nordosten



(Maßstab 1:1.500)

- Der Wirtschaftsweg (Flurstück 884) wurde nicht angelegt. Im Osten (zwischen Flurstück 893 und 886) ist der Wirtschaftsweg privat befestigt worden und die Durchgängigkeit mit einer Holzwand abgesperrt. Teilweise wird der Wirtschaftsweg als Garten genutzt.
- Die öffentliche Ortsrandeingrünung auf Fläche A wurde nicht angelegt, es hätten alle 15 m Obstbäume gepflanzt werden müssen (Flurstücke 883/1, 883/3, 883/4, 883/5, 883/7, 883/8 und 883/9). Zwei Parzellen sind an die Anlieger verpachtet.
- Die privaten Maßnahmen (Anpflanzung) wurden nicht umgesetzt. Gegen das Erhaltungsgebot wurde verstoßen (Flurstücke 882, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892).

Empfehlung:

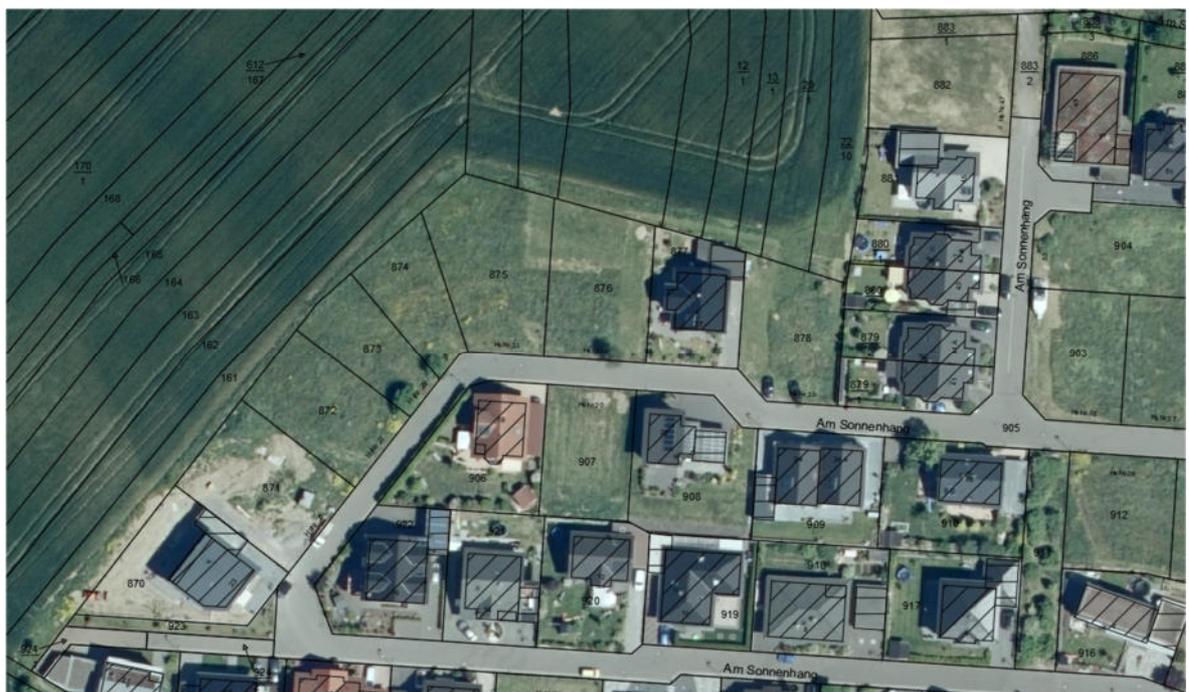
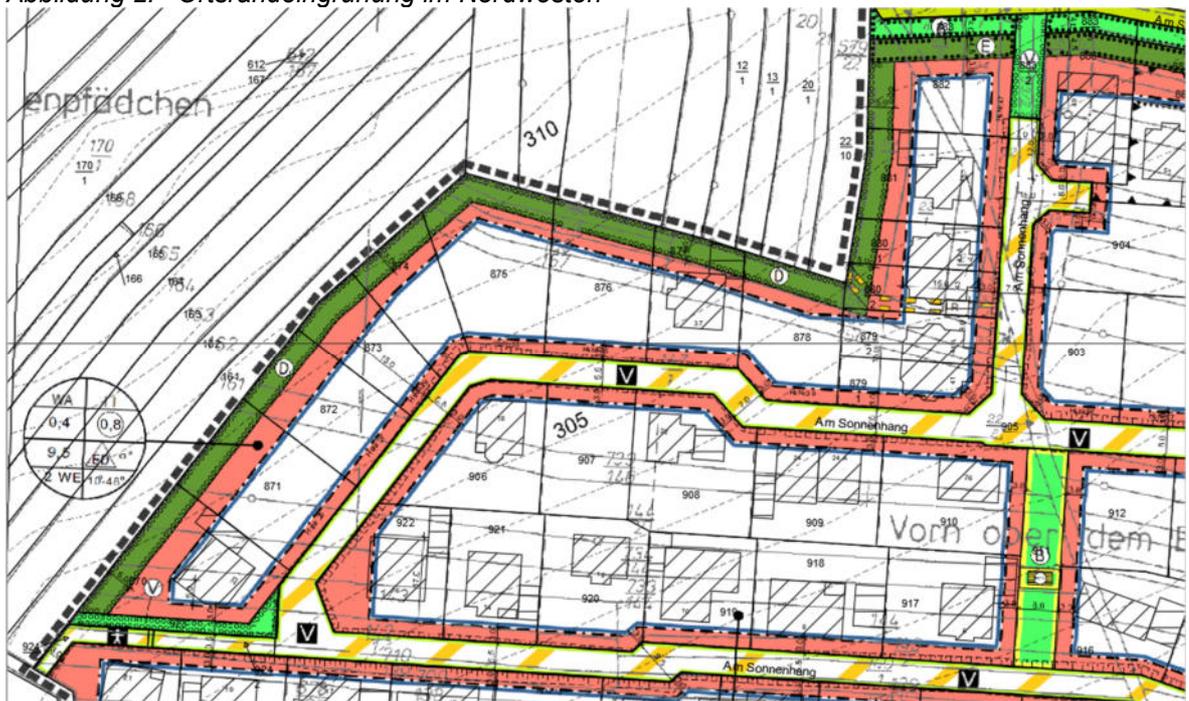
- Der Wirtschaftsweg bleibt unverändert im Plan enthalten, wird aber nicht angelegt. Der Anlieger wird aufgefordert die Durchgängigkeit wiederherzustellen. Die Anlieger werden aufgefordert den Wirtschaftsweg von Gartennutzung freizuhalten.
- Die öffentliche Grünfläche wird, da wo es ökologisch noch sinnvoll ist, angelegt. Die Pachtverträge werden zum nächst möglichem Zeitpunkt derart angepasst, dass sie den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen. Die öffentlichen Flurstücke werden nicht an die Anlieger

veräußert, da deren Fläche anteilig allen anderen Eigentümern im Umlegungsverfahren abgezogen wurde. Der Umlegungsplan müsste komplett angepasst werden.

- Auf die Umsetzung der Maßnahmen auf den privaten Flächen wird verzichtet.
Begründung: Die Flurstücke sind teilweise nur 20 oder 24 m tief. Wenn von der Grundstückstiefe noch 4,5 m bepflanzt werden müssen, verbleiben nur noch 15,5 bis 19,5 m zur Nutzung incl. Gebäude und Vorfläche. Dies erscheint unangemessen.

1.2 Ortrandeingrünung im Nordwesten

Abbildung 2: Ortsrandeingrünung im Nordwesten



(Maßstab 1:1.500)

Die Ortsrandeingrünung im Nordwesten (D) liegt komplett auf den privaten Grundstücken und wurde bislang von keinem Eigentümer umgesetzt. Es hätte eine dreireihige Feldhecke auf einer Breite von 5 m gepflanzt werden müssen. Auf einem Grundstück wurde innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche eine Garage errichtet.

Empfehlung:

Die Festsetzung der Ortsrandeingrünung wird auf eine einreihige Hecke reduziert. Damit einhergehend sollte die Gestaltung von Einfriedungen geregelt werden.

Begründung:

Die Wirkung der Anpflanzung ist (ebenso wie der Erhalt und die Anpflanzung auf Fläche E unter vorherigem Punkt) in die Ausgleichsbilanzierung eingeflossen. Demnach würden die Eigentümer der Grundstücke am Ortsrand zum Ausgleich des Gesamteingriffes des Baugebietes beitragen, indem sie Pflanzungen auf eigene Kosten vornehmen müssen und zusätzlich ihr Grundstück nur eingeschränkt nutzen können. Die Baugrundstücke im Inneren des Baugebietes unterliegen dieser Einschränkung nicht.

Andererseits sollte nicht vollständig auf eine Ortsrandeingrünung verzichtet werden. Daher wird als Kompromiss zwischen dem öffentlichen Belang des Schutzes des Landschaftsbildes und den privaten Belangen der Eigentümer vorgeschlagen, die Randeingrünung auf ein absolutes Minimum zu beschränken. Gleichzeitig sollte, ebenfalls aus stadtgestalterischen Gründen, die Materialwahl der Einfriedungen zur freien Landschaft auf lichtdurchlässige Zäune beschränkt werden, damit keine Mauern oder Holzwände errichtet werden können und die Hecke auch als solche von der freien Landschaft aus wahrnehmbar ist.

1.3 Verbreiterung der Verkehrsfläche im Westen

Abbildung 3: Wegeparzelle im Westen



(Maßstab 1:1.000)

Die Wegeparzelle im Westen (Flurstücke 924/1 und 924/2) und das Wegebegleitgrün (Flurstück 923) wird für die Anbindung des neuen Baugebietes „Verlängerung Eichenweg“ benötigt, wobei das Flurstück 923 von diesem Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt ist. In dem Bebauungsplan „Verlängerung Eichenweg“ wurde die Festsetzung als „Fußweg“ nicht mit überplant so dass die beiden Flurstücke 924/1 und 924/2 nicht als Straße genutzt werden dürfen.

Empfehlung:

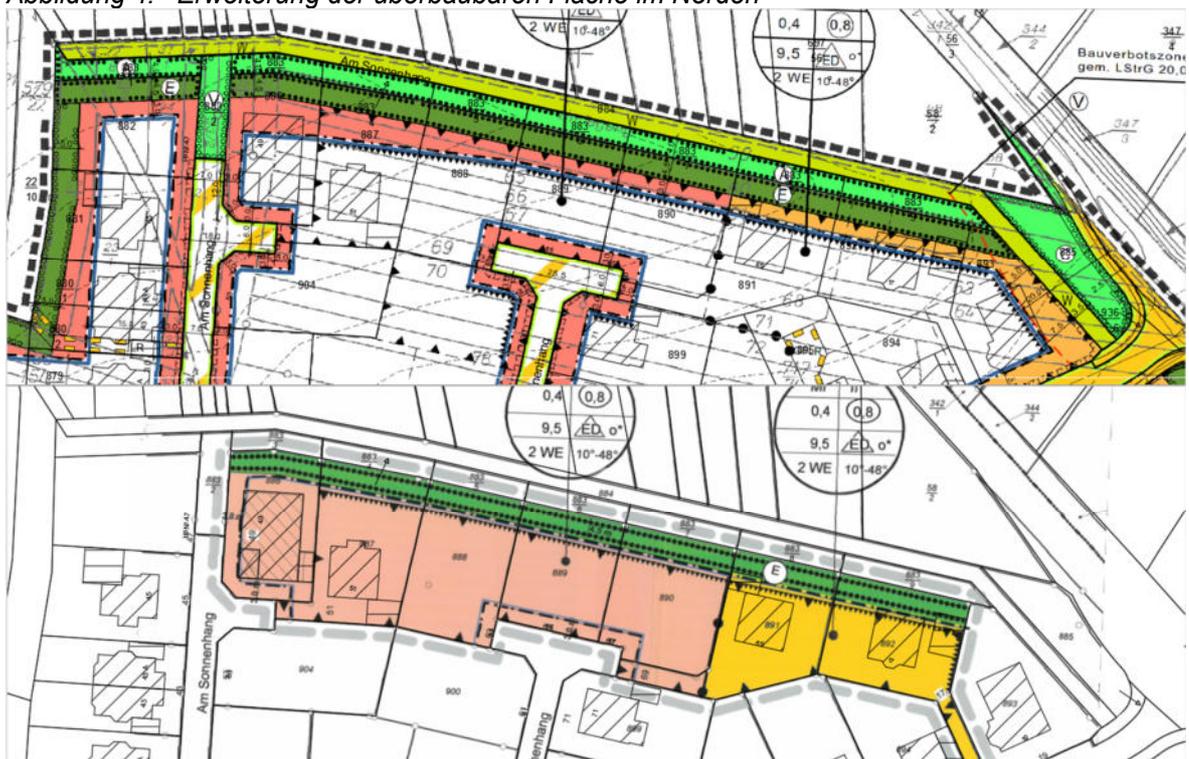
Zur Vermeidung einer erneuten Offenlage des Bebauungsplans „Verlängerung Eichenweg“ sollte dies mit der Änderung des Bebauungsplans „Am Sonnenhang“ bereinigt werden.

1.4 Bisherige Änderungen

1.4.1 Erweiterung der überbaubaren Fläche im Norden

Siehe auch Abbildung 1.

Abbildung 4: Erweiterung der überbaubaren Fläche im Norden



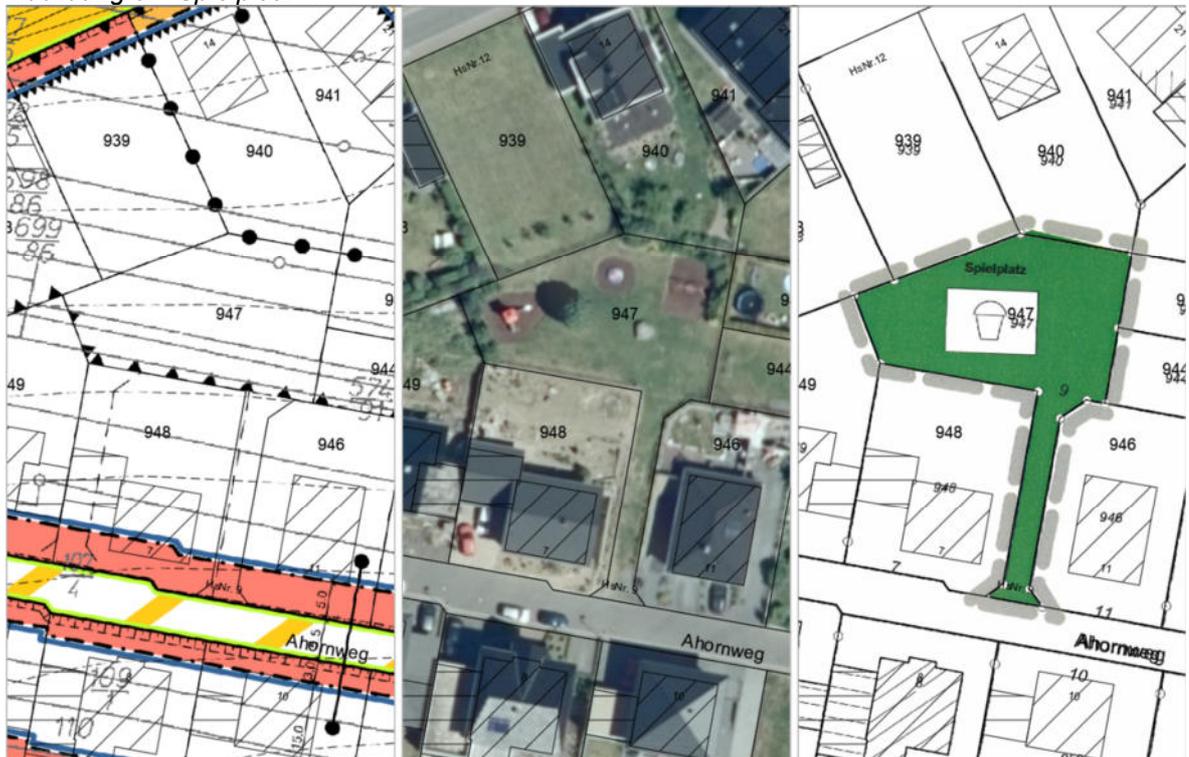
(oben Ursprungsbebauungsplan, unten 1. Änderung; Maßstab 1:1.500)

Hier wurde im Jahr 2006 die überbaubare Fläche bis an die private Grünfläche erweitert. Eine Bekanntmachung der Änderung erfolgte nicht. Diese erweiterte überbaubare Fläche wurde durch vereinzelte Bauherren auch schon ausgenutzt.

1.4.2 Spielplatz

Der Spielplatz auf Flurstück 947 war in dem Ursprungsbebauungsplan ein Baugrundstück. Hier wurde im Jahr 2009 eine Änderung für die Errichtung des Spielplatzes vorgenommen. Das Änderungsverfahren wurde nicht abgeschlossen.

Abbildung 5: Spielplatz



(Maßstab 1:1.000)

Empfehlung:

Beide bisherigen Änderungen werden in die vorliegende 3. Änderung aufgenommen und damit zur Rechtsverbindlichkeit geführt.

1.5 Anpassung der überbaubaren Fläche im Westen

Für das Flurstück 882 liegt ein Antrag auf Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Norden vor.

Abbildung 6: Erweiterung der überbaubaren Fläche auf Flurstück 882



(Maßstab 1:500)

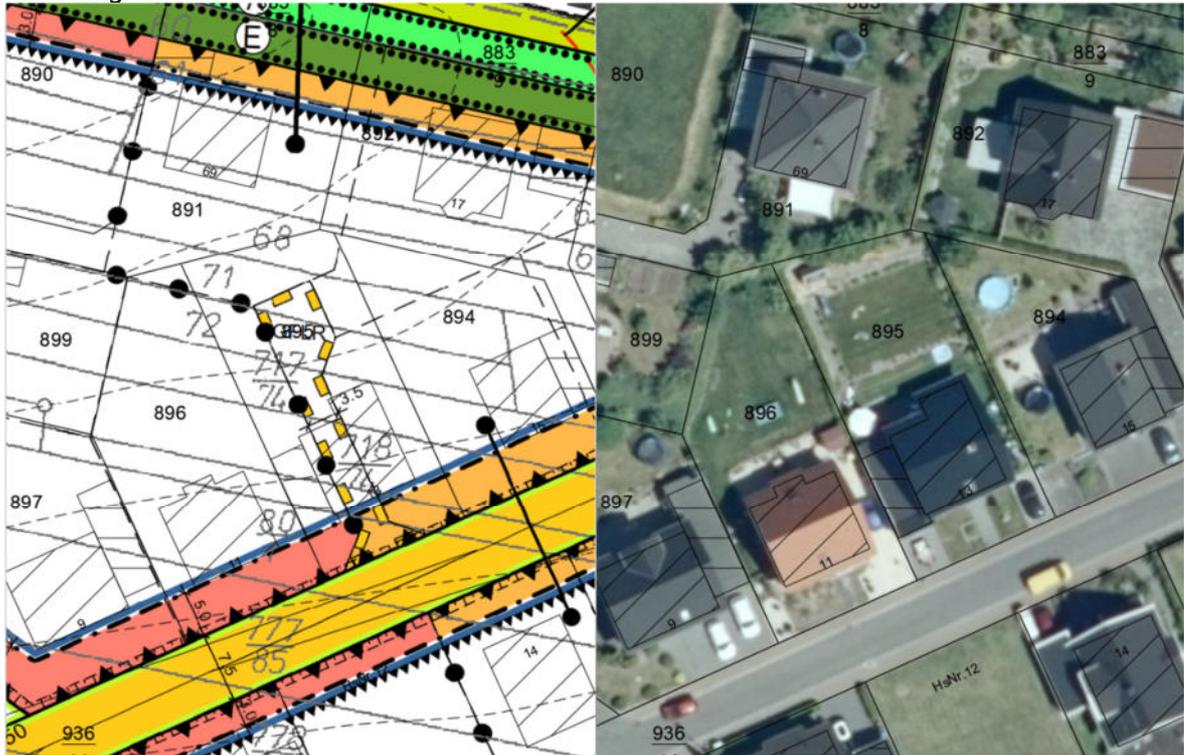
Empfehlung:

Im Sinne einer Gleichbehandlung zu der 1. Änderung, mit der die überbaubare Fläche für alle Grundstücke östlich des Wendhammers bis an die private Grünfläche erweitert wurde (vgl. Abbildung 4), sollte auch dem Grundstück westlich des Wendehammers diese Möglichkeit eingeräumt werden. Die überbaubare Fläche wird dabei lediglich um 3 m vergrößert.

1.6 Entnahme eines Leitungsrechtes und Verschiebung der Nutzungsabgrenzung

Die Abgrenzung der Arten der Nutzung zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet verläuft mitten durch das Flurstück 895. Zusätzlich ist auf diesem Flurstück noch ein Leitungsrecht eingezeichnet. Das Leitungsrecht ist aufgrund der mittlerweile vollzogenen Bebauung und Parzellierung weder erforderlich noch umsetzbar.

Abbildung 7: Flurstück 895



(Maßstab 1:800)

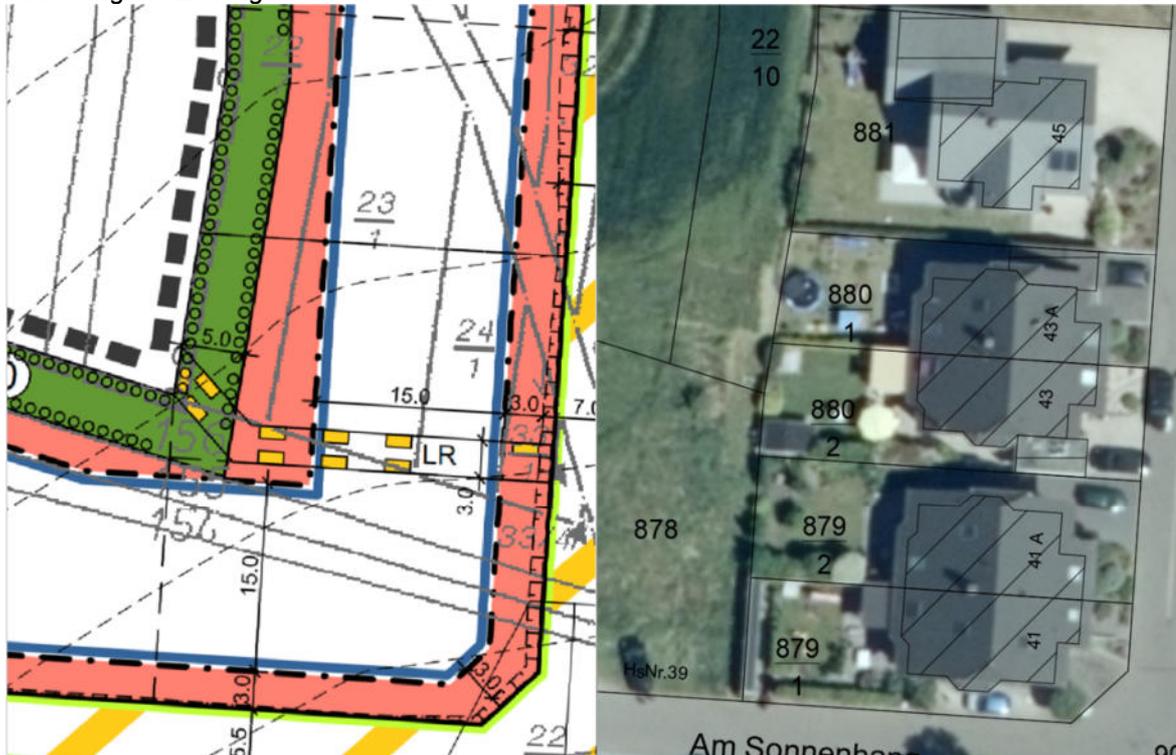
Empfehlung:

Der Bebauungsplan wird an die Gegebenheiten des mittlerweile bebauten Grundstücks angepasst. Das Flurstück 895 wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und das Leitungsrecht entnommen.

1.7 Verlegung eines Leitungsrechtes

Im Süden des Flurstücks 880/2 verläuft ein Leitungsrecht. Dieses ist mittlerweile mit einer Garage überbaut.

Abbildung 8: Leitungsrecht auf Flurstück 880/2



(Maßstab 1:600)

Empfehlung:

Dieses Leitungsrecht kann maximal der Ableitung von Abwässern aus einem potentiellen Neubaugebiet im Anschluss an diesen Bebauungsplan dienen. Es besteht topografisch die Möglichkeit das Leitungsrecht auf die östliche Grenze des Flurstücks 878 zu verlegen, was dann aber auch im Grundbuch gesichert werden sollte. Der Eigentümer sollte hierzu gefragt werden. Alternativ wird das Leitungsrecht beibehalten und der Eigentümer des Flurstücks 880/2 hätte die Leitungsverlegung im Bedarfsfall, d.h. wenn das Recht jemals für den Anschluss eines neuen Plangebietes benötigt wird, zu dulden.

Empfohlen wird die Kontaktaufnahme zu dem Eigentümer des Flurstücks 878. Erst bei Scheitern wird der Bebauungsplan diesbezüglich nicht geändert.

2 Änderungen an den Textlichen Festsetzungen

2.1 Klarstellung der Festsetzung 1.6 „Zulässigkeit von Nebenanlagen“

Die Festsetzung Nr. 1.6 enthält den Passus:

„Innerhalb der flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen und privaten Pflanzgebieten sind Nebenanlagen nicht zulässig.“

Bei einer Ortsbesichtigung und der Überprüfung der tatsächlichen Bebauung mit den Maßgaben des Bebauungsplans ist aufgefallen, dass bauliche Anlagen (Gartenhäuser, Abstellflächen) tlw. in den privaten Grünflächen liegen. Hier kann eine Klarstellung obiger Festsetzung erfolgen, dass unter Nebenanlagen auch Abstellflächen, Garagen und Carports fallen. Danach könnte eine entsprechende Untersagung bis hin zum Rückbau ausgesprochen werden.

Alternativ können die Nutzungen nachträglich legalisiert werden.

Empfehlung:

Eine nachträgliche Änderung des Bebauungsplans wäre gegenüber den Eigentümern, die sich an die Maßgaben des Bebauungsplans gehalten haben, kaum zu vermitteln. Zudem wird der Eindruck erweckt, dass man ja erst einmal Bauen könnte, dann werden maximal ein paar Euro gezahlt und man hat was man wollte.

Ein solcher Eindruck sollte vermieden werden, da auch künftige Planungen der Stadt wohlmöglichst bewusst unterlaufen werden, wenn eine solche Vorgehensweise sich unter den Einwohnern herumspricht.

Daher sollte auf einer Durchsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen mit Klarstellung der Festsetzung Nr. 1.6 bestanden werden.

Die betroffenen Eigentümer sollen zunächst angeschrieben und angehört werden.

2.2 Entnahme der Festsetzung Nr. 1.9 „Öffentliche Stellplätze“

Die Festsetzung 1.9 lautet:

„Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den Besucherverkehr sind entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) in den Straßen durch entsprechende optische Markierung oder Beschilderung im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsmischflächen vorzusehen.“

Empfehlung:

Diese Festsetzung sollte aufgrund fehlender Rechtsgrundlage entnommen werden. Sie ist auch aufgrund der mittlerweile hergestellten Erschließungsanlagen hinfällig.

2.3 Anpassung der Festsetzung Nr. 1.15 „Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen“

Die Festsetzung Nr. 1.6 enthält den Passus:

„Grundstücke für Doppelhäuser müssen eine Grundstücksgröße von mind. 350 qm pro Doppelhaushälfte aufweisen.“

Innerhalb des Baugebietes sind Doppelaushälften auf Grundstücken unter 300 m² entstanden (Am Sonnenhang 41, 41A, 43 und 43A).

Befreiungen von der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße werden mittlerweile nicht mehr erteilt. Daher wäre eine Bebauung dieser Grundstücke nun nicht mehr möglich.

Eine Teilung der bislang unbebauten Grundstücke ist nur bei den wenigen Grundstücke möglich, die über eine Fläche von 700 m² und mehr verfügen.

Empfehlung:

Die Festsetzung könnte dahin gehend gelockert werden, dass die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften auf 250 m² reduziert wird und gleichzeitig die Festsetzung 1.3 zur Höchstzahl der Wohnungen wie folgt angepasst wird.

„Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro ~~Wohngebäude~~ Einzelgebäude max. zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.“

2.4 Entnahme der Festsetzung Nr. 3.3.5 „Eingrünung der Grundstücksgrenzen“

Die Festsetzung Nr. 3.3.5 lautet:

„Entlang einer der seitlichen Grundstücksgrenzen ist auf mind. halber Grundstückslänge durch den jeweiligen Eigentümer ein jeweils mindestens 1,0 m breiter Gehölzstreifen (Heckenstreifen) als Grenzbepflanzung anzulegen, so dass in Teilbereichen ein insgesamt 2,0 m breiter Pflanzstreifen entsteht.“

Die Bepflanzung ist mit 0,5 m Pflanzabstand, unter Verwendung der Arten der beigefügten Artenliste, vorzunehmen.“

Diese Festsetzung wurde von den wenigsten Eigentümern umgesetzt. Teilweise sind die Grundstücke auch so schmal bzw. kurz, dass sie eine Einschränkung der Nutzbarkeit bedeuten.

Die Durchsetzbarkeit im Planvollzug ist zumindest zweifelhaft.

In die Bilanzierung ist diese Eingrünungsvorschrift nicht eingeflossen.

Empfehlung:

Die Festsetzung wird ersatzlos entnommen.