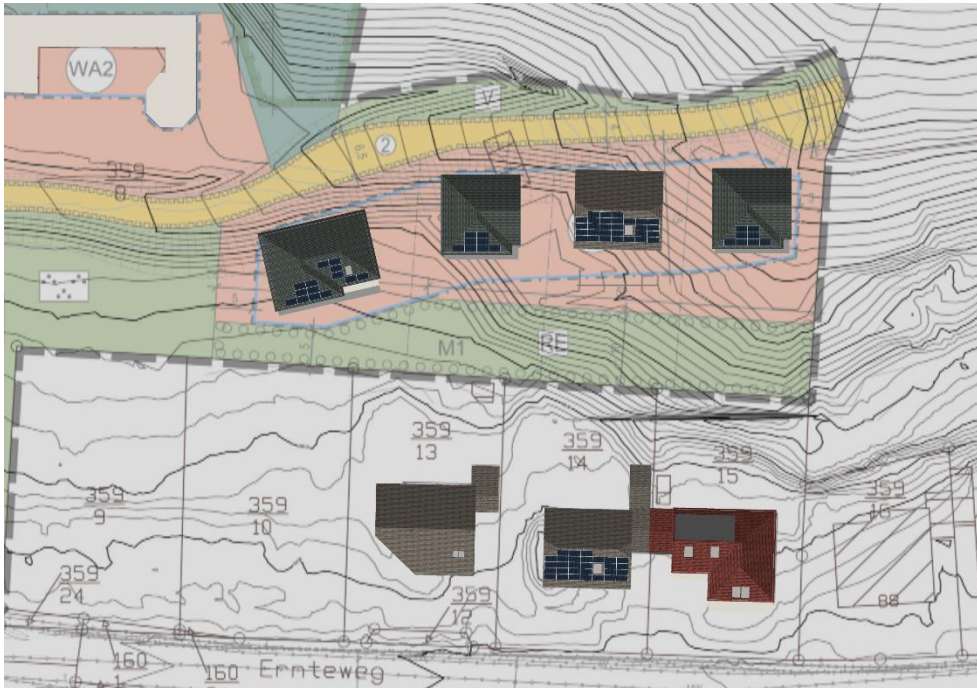


Stadt Mendig
Bebauungsplan „Martinsheim/Ernteweg“
Erläuterungen und Ergebnis der 3D-Modellierung der geplanten
Bebauung im östlichen Teil

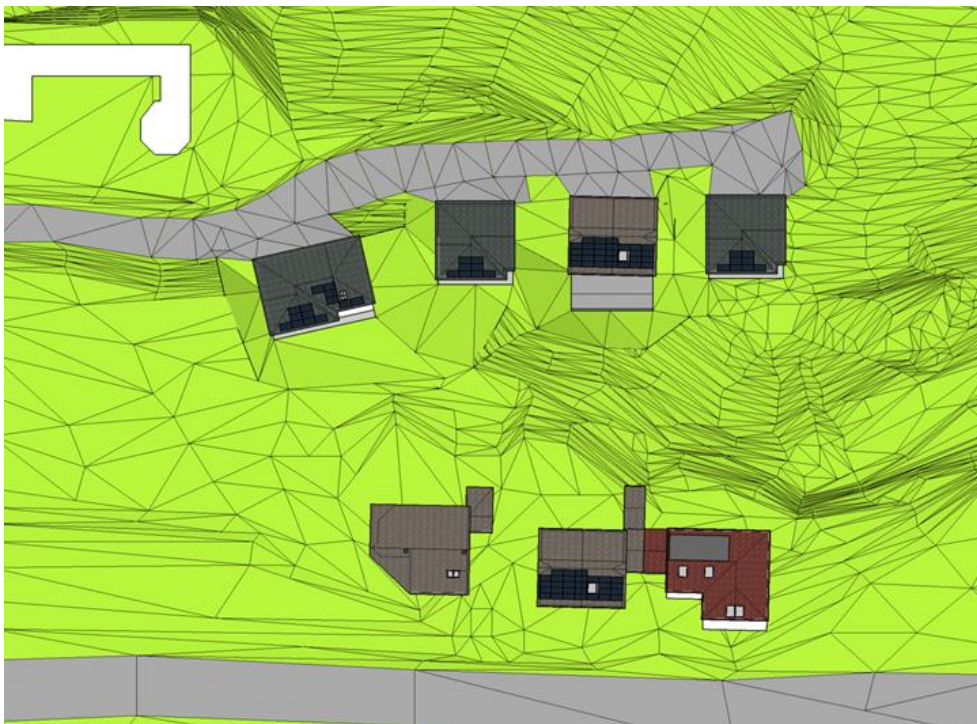
In der Abwägung der unterschiedlichen Interessen und insbesondere der Belange der Anwohner des Bebauungsplans „Martinsheim/Ernteweg“ wurden auch optische Gründe der möglichen neuen Bebauung angeführt. Hierzu sollte – neben einer Fotomontage - eine 3D-Modellierung der bestehenden und möglichen neuen Bebauung erstellt werden.

Folgende Eckpunkte liegen dem 3D-Modell zugrunde:

- Das Gelände im Bereich des Bebauungsplans ist vermessen, das Gelände der südlich angrenzenden privaten Grundstücke am Ernteweg ist aus Höhenlinien entwickelt. Die absoluten Höhen aller Gebäude entsprechen der Realität, die Zwischenräume zwischen der bestehenden und geplanten Bebauung insbesondere im Bereich der privaten Flächen ist „unschärfer“.
- Das Geländemodell ist nach Norden abgeschnitten, der Wald zieht sich weiter den Berg hinauf.
- Das Baufenster wurde - wie im Bebauungsplan mit gestrichelter Linie eingezeichnet/vorgeschlagen - in 4 Bauplätze geteilt. Die darauf angenommenen Gebäude halten den Mindestabstand von 3 m zum rechten und linken Nachbarn ein.
- Die Erschließungsstraße steigt dem Gelände folgend nach Osten an, dementsprechend liegen die östlich geplanten Häuser höher als die westlichen.
- Es wurden unterschiedliche Häuser angenommen, plausibel in die Baufenster positioniert und dabei insbes. die Baukosten im Blick behalten. D.h. die Häuser stehen nahe an der Erschließungsstraße, um Erdbewegungen zu minimieren und nach Süden mehr Platz zu haben.
- Beispielhaft hat das 3. Haus von links zusätzlich eine Terrasse nach Süden, aber keinen Keller. In diesem Fall wären die größten Anböschungen/Stützmauern erforderlich.
- Mauern / Stützwände sind gemäß den Textfestsetzungen des Bebauungsplans in ihrer Höhe begrenzt und einzugrünen. Die Vegetation zwischen den bestehenden und den möglichen Gebäuden ist im Modell vergleichsweise einfach gehalten und dürfte (nach einer Anwuchsphase) in der Realität stärker eingrünend wirken.



Bestehende Gebäude und angenommene Größe und Lage neuer Gebäude über Bebauungsplan



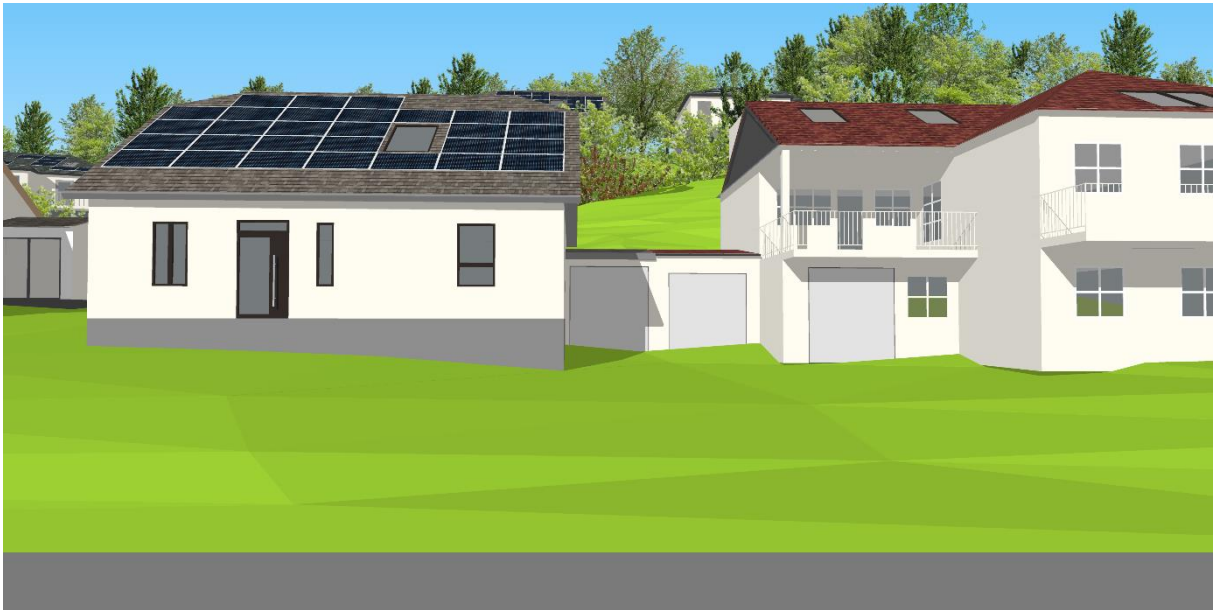
Draufsicht Geländemodell



Schrägensicht aus Südwesten (Vogelperspektive)



Ansicht aus Süden (Vogelperspektive)



Ansicht vom Ernteweg zwischen den Häusern Nr. 90 (rechts) und 92



Zum Vergleich: Foto vom 10.07.2024



Ansicht vom Ernteweg zwischen den Häusern Nr. 92 (rechts) und 94



Zum Vergleich: Fotoaufnahme vom 04.11.2024



Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

Thomas Zellmer/bo
Dipl.-Geograf
Stadt-Land-plus GmbH

Boppard-Buchholz
November 2024