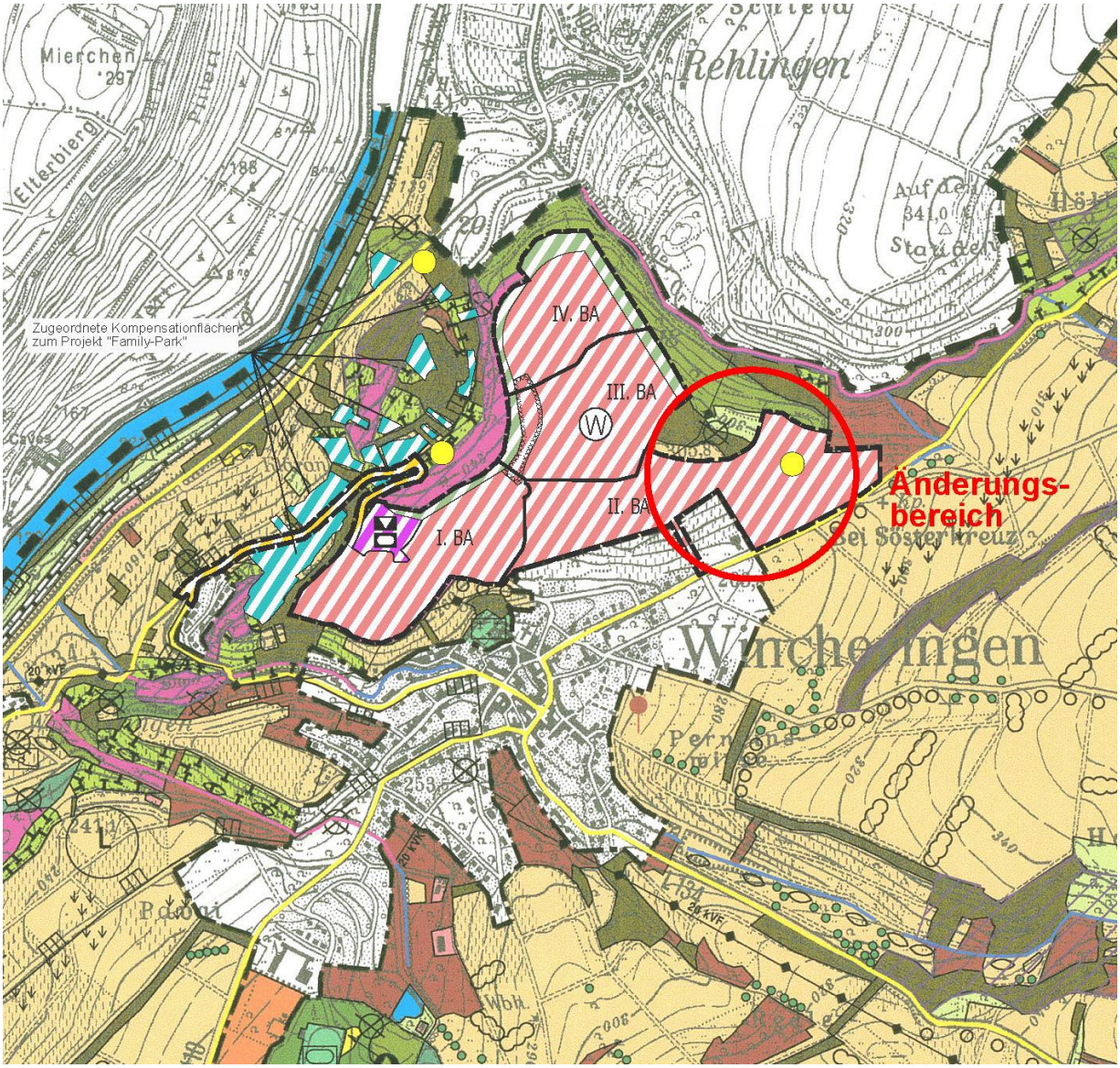
Ortsgemeinde Wincheringen

Bebauungsplan – Teilgebiet „Family-Park – Auf Mont“

9. Änderung (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Stand: Satzungsausfertigung August 2021

BKS Ingenieurgesellschaft
Stadtplanung, Raum- / Umwelt-Planung GmbH
Maximinstrasse 17b
D-54292 Trier / Mosel
Web: www.bks-trier.de

Im Rahmen der 2019 durchgeführten 7. Änderung des Bebauungsplanes „Family Park – Auf Mont“ (Lage und Abgrenzung siehe nachfolgende Abbildung) erfolgten Höhenfestsetzungen für die baulichen Anlagen in Bezug zur Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche.

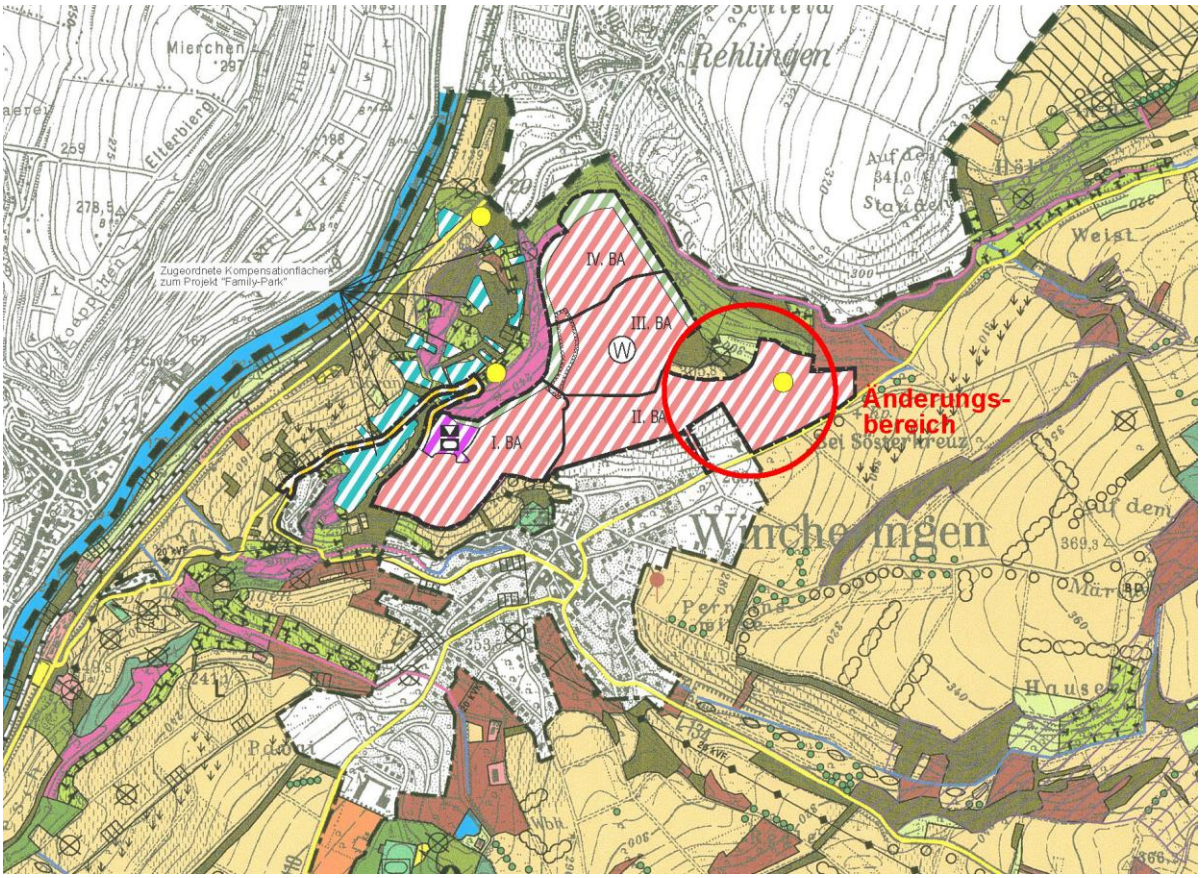


Abbildung: Flächennutzungsplan „Family Park – Auf Mont“ mit Kennzeichnung des Planbereiches der 7. B-Planänderung / Erweiterung für den nun die 9, Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird

Es wurde u.a. die folgende Regelung zur Höhenlage der Gebäude getroffen (Zitat Begründung zum Bebauungsplan „Family Park – Auf Mont – 7.Änderung und Erweiterung“):

„Höhe baulicher Anlagen

<u>Unterer Messpunkt</u>

Als unterer Messpunkt zur Ermittlung der First- und Traufhöhen gelten die in der Planzeichnung für jedes einzelne Baugrundstück separat festgesetzten Höhenbezugspunkte (in Meter über NN). Von der Festsetzung eines pauschalen unteren Bezugspunkts wird aufgrund der differenzierten Geländeverhältnisse abgesehen. Bei der Definition der unteren Messpunkte ist die künftige Straßenoberkante in der Mitte der jeweiligen Grundstücke maßgebend. Die unteren Messhöhen in m ü NN sowie die Höhen der künftigen Straßenoberkante sind der Planurkunde zu entnehmen.“

Im zeichnerischen Teil der Planurkunde wurden für einzelne Grundstücke aber keine eindeutigen Zuordnungen der gültigen unteren Messpunkte getroffen. Diesem Mangel wird nun durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren (die Grundzüge der Planung werden durch die Ergänzung nicht berührt) abgeholfen.

Die Ergänzung der Planzeichnung erfolgt für 6 Baugrundstücke am Eingang des Plangebietes aus Richtung Söst sowie für 2 Baugrundstücke am Ende der Stichstraße (siehe jeweils Planurkunde. Die neuen Messpunkte sind darin gelbfarbig hinterlegt).

Die 2 Eckgrundstücke an den beiden östlichen Knickpunkten der Ringstraße erhalten modifizierte untere Messpunkte, da sich bei optionaler Bebauung der Grundstücke im oberen oder unteren Grundstücksbereich sehr unterschiedliche Gebäudehöhen ergeben können. Daher wurden die unteren Messpunkte für das Geländehöhere Grundstück (vormals 302,8 m ü. NN, künftig 301,7 m ü. NN) etwas herabgesetzt und für das Geländetiefere Grundstück (vormals 298,0 m ü. NN, künftig 298,5 m ü. NN) etwas angehoben, damit sich die benachbart gelegenen zulässigen Bebauungen stärker angleichen können. Dies dient der Harmonie der Höhenentwicklung.

Weitere Änderungen wurden nicht vorgenommen und waren auch nicht erforderlich.

Die Korrekturen haben die Aufgabe, die durch das das teilweise Fehlen einer eindeutigen Zuordnung von Messpunkten entstandene Funktionslosigkeit der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen zu beheben.

Weitergehender Erläuterungs- und Begründungsbedarf besteht nicht. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 7. Änderung und Erweiterung bleiben durch diese 9. Änderung unberührt. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 7. Änderung werden in die 9. Änderung übernommen, so dass mit Inkrafttreten der 9. Änderung nur eine Planurkunde (die der 9. Änderung) gültig ist.

Naturschutzfachlicher Beurteilungen bedarf es nicht, da keine Änderungen mit flächenhaften Auswirkungen vorgenommen werden (siehe § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Wincheringen, den _____

_____
(Ortsbürgermeister)