

Gemeinde Marienheide

Ortsteil Müllenbach Bebauungsplan Nr. 83 "Siedlungserweiterung Müllenbach"

Allgemeine Ziele und Zwecke zum Vorentwurf gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB



im Auftrag der g+s wohnbau, Euskirchen



53881 Euskirchen, Hollandstraße 20

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 83 "Siedlungserweiterung Müllenbach" befindet sich im Ortsteil Müllenbach.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem Übersichtsplan M. 1:2500 zu entnehmen (siehe Anlage).

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 7,5 ha, davon rd. 6,3 ha westlich der Gervershagener Straße und rd. 1,2 ha östlich der Gervershagener Straße.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 ist der Wunsch der Grundstückseigentümer im Plangebiet, ihre Grundstücke mit Hilfe einer freiwilligen Bodenordnung und dem Vertragspartner g+s wohnbau, Euskirchen (Projektentwickler) bebauen zu können. Diese Zielsetzung berücksichtigt die vorhandene hohe Nachfragesituation nach Einfamilienhäusern in der Gemeinde Marienheide und speziell im Siedlungsschwerpunkt Müllenbach.

Wegen der Größe des Baugebietes und der damit verbundenen Finanzierungsprobleme sieht die Gemeinde Marienheide selbst keine Möglichkeit, das Plangebiet städtebaulich zu erschließen und zu entwickeln.

Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen zur Realisierung von ca. 80 neuen Wohngebäuden geschaffen werden. Erscheinungsbild und Grundstücksausnutzung werden sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren und damit ein Einfügen ins Ortsbild gewährleisten.

Die Ortschaft Müllenbach ist mit öffentlicher Infrastruktur bereits gut ausgestattet. Grundschule und Kindergarten sind vorhanden.

Ein im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet notwendiger Kinderspielplatz ist im Plangebiet selbst nicht erforderlich, da in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet - im Bereich der Grundschule - bereits ein ausreichendes Spielplatzangebot für Kinder vorhanden ist.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Flächennutzungsplan

Mit der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Marienheide erfolgte für das jetzt beabsichtige Plangebiet bereits eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen (W). Die bereits dargestellten Gemischte Bauflächen (MI) im Eckbereich Landesstraße 337/Gervershagener Straße werden unverändert übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 83 ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Verkehrliche Situation / Emissionen

Die Plangebietsflächen können über die angrenzende / querende Gervershagener Straße erschlossen werden. Die Gervershagener Straße hat direkten Anschluss an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz (Landesstraßen 306 und 337).

Durch die beiden unmittelbar angrenzenden Landesstraßen und den hierdurch vorhandenen Verkehrslärm sind Teile des Plangebietes als lärmvorbelastet zu betrachten. Im weiteren Verfahren erfolgt daher eine gutachterliche Untersuchung dieser Verkehrslärmsituation.

3.3 Vorhanden Flächennutzung und Topografie

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich als landwirtschaftliche Fläche – Grünland – genutzt. Im Übergang zu den angrenzenden Landesstraßen befindet sich ein Gehölzstreifen.

Westlich der Gervershagener Straße fällt das Gelände im Plangebiet von Norden nach Süden um rd. 5,5 % und von Westen nach Süden um rd. 8,5 %. Östlich der Gervershagener Straße fällt das Gelände im Plangebiet von Osten nach Westen um rd. 8,0 %.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist zum einen von der Gervershagener Straße und zum anderen von den Straßen Im Buchhohl / Zum Steinhauer aus vorgesehen.

Die Erschließung ist mit 5,50 m Breite und als Mischfläche vorgesehen. An geeigneten Stellen werden notwendige öffentliche Stellplätze sowie zur Gliederung des Straßenraumes ggf. Baumstandorte vorgesehen.

4.2 Bebauung

Die Gebietsausweisung soll entsprechend der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung in Anpassung an die Umgebungsbebauung erfolgen.

Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich der Gestaltung (Gebäudehöhe, Dachneigung- und -form) weitestgehend der vorhandenen Umgebungsbebauung anpassen.

Angestrebt wird zudem eine die topografischen Gegebenheiten berücksichtigende eingeschossige Einfamilienhausbebauung, mit einer z.T. bergseitig ein- und talseitig zweigeschossigen Bauweise.

4.3 Grün- und Freiflächen

An den Rändern des Baugebietes werden zu den beiden Landesstraßen Bepflanzungen als Ortsrandeingrünung und gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Auf Grund der topografischen Verhältnisse wird von einer Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet abgesehen. Anstelle dessen

ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Hierfür ist an der tiefsten Stelle im Plangebiet eine entsprechend dimensionierte Fläche bereit zu stellen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität u.a. erfolgt durch den Anschluss an die in den vorgenannten Straßen vorhandenen Versorgungsleitungen.

Das Baugebiet soll über Trennkanalisation entwässert werden.

- Schmutzwasser

Das Baugebiet kann direkt an die vorhandenen Schmutzwassersammler in der Gervershagener Straße bzw. der Graf-Albert-Straße angeschlossen werden.

- Niederschlagswasser

Es ist beabsichtigt, dass Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

5. Flächenbilanz

	Flächengröße in m ²	Anteil in %
Plangebiet, gesamt	74.250 m²	100 %
abzüglich:		
- Bebaute Bereiche = 4.725 m ²	5.725 m ²	
- Vorhandene Erschließung = 1.000 m ² (Gervershagener Straße)		
Plangebiet, überplanbar	68.525 m²	92 %

Bebauungsplan Nr. 83
"Siedlungserweiterung Müllenbach"

Euskirchen, 7. Januar 2008

