St. 11.06.10

Bebauungskonzepte "Am Kapellenhof"

in Eitorf

Stand: 03.03.2010

HAUSPARTNER GmbH

WIR BAUEN IHR ZUHAUSE

Barbarossastr. 15 · 53721 Siegburg
Telefon 02241/9657-0 · Fax 02241/9657-20
e-mail: info@hauspartner.de
Internet: www.hauspartner.de

I:\Tx\GS\Eitorf\Am Kapellenhof\Präsentation\20100303\Deckblatt.cdr 03.03.2010

Flur 26
Unter dem Kapellenhof
In der locken Wiese
Am Kapellenhof
Flur 25
N
W
O
S

Konzeptbeschreibung

Bebauungskonzepte „Am Kapellenhof“ in 53783 Eitorf

Lage des Grundstückes

Bei der beplanten Fläche handelt es sich um die Flurstücke 135, 114, 60, 59, sowie bei den Varianten 2 und 3 die Flurstücke 58, 57, 87, 86 und 117 der Flur 26 in der Gemarkung Eitorf. Die Grundstücke liegen ca. 500 m vom Marktplatz der Gemeinde Eitorf entfernt. In unmittelbarer Nähe stehen viele verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Restaurants sowie Kindergärten und Schulen zur Verfügung.

Planungsrechtliche Situation

Das beplante Gebiet liegt in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.2 – Kapellenhof. Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit 2-geschossiger Einzelhausbebauung. Die Lage der Bebauung wird durch Baugrenzen festgelegt.

Zustand des Grundstückes

Das ca. 7.000 m² große Plangrundstück ist derzeit mit einer Landhausvilla – Baujahr 1962 – sowie mit Garagen bebaut. Der unbebaute Teil des Grundstückes ist gärtnerisch angelegt.

Zielsetzung

Die Lage des Grundstücks eignet sich aufgrund der Nähe zum Zentrum und zu den Kindergärten und Schulen besonders für Familien mit Kindern. Hier könnten bis zu 11 freistehende Einfamilienhäuser entstehen, deren Grundstücksgröße sich im Rahmen von ca. 370 m² bis 870 m² bewegen. Somit ist für jeden Geldbeutel etwas dabei.

Umweltbelange

Der Baumbestand auf dem Grundstück soll so weit wie möglich erhalten bleiben. Werden aufgrund der Neubebauung Baumfällungen notwendig, so werden hierfür Ersatzpflanzungen vorgesehen. Der Umfang der Ersatzpflanzungen sowie die weiteren notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden während eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt.

Erschließung

Der vorhandene Privatweg wird auf eine Breite von 4,50 m verbreitert. Auf diese Weise wird die Möglichkeit für Begegnungsverkehr geschaffen. Die angrenzenden Flurstücke 139, 70, 65 und 66 könnten dann bei Bedarf ebenfalls über diesen Privatweg erschlossen werden. Die Plangrundstücke 5 und 6 müssten über die Straße „Am Kapellenhof“ erschlossen werden. Alle anderen Grundstücke können über den Privatweg erschlossen werden. Bei den Varianten 2 und 3 wird ein Wendehammer ausgebildet, welcher den Vorgaben der RSAG für die Bemessung von Wendehämmern für Müllsammelfahrzeuge entspricht.

HP HAUSPARTNER

Bebauungskonzepte „Am Kapellenhof“ In 53783 Eitorf

Konzepte

Variante 1:

In der 1. Variante wird die vorhandene Landhausvilla erhalten. Für die Villa wird ein ca. 3.720 m² großes Grundstück abgeteilt. Auf dem verbleibenden Restgrundstück in der Größe von ca. 3.290 m² könnten bis zu sechs freistehende Einfamilienhäuser entstehen mit Grundstücksgrößen von 400 m² bis 595 m². Für die Häuser entlang des Privatweges wird im Bereich der Einmündung zur Straße „Am Kapellenhof“ ein Müllbehälter-Sammelplatz (MSPL) angelegt. Dieser dient zur Aufnahme der Müllbehälter am Tage der Leerung. Ansonsten werden die Müllbehälter auf den Hausgrundstücken verwahrt.

Variante 2:

Bei der Variante 2 könnten im Bereich der Landhausvilla weitere fünf freistehende Einfamilienhäuser entstehen, so dass insgesamt bis zu 11 neue Hausgrundstücke in der Größe zwischen 400 m² und 845 m² geschaffen werden könnten. Im Bereich der fünf zusätzlichen Hausgrundstücke wird ein Wendehammer angelegt, der auch für Müllsammelfahrzeuge ausgelegt ist. Daher kann in dieser Variante sowie auch in Variante 3 der Müllbehälter-Sammelplatz im Bereich der Einmündung zur Straße „Am Kapellenhof“ entfallen.

Variante 3:

Die Variante 3 entspricht im Wesentlichen der Variante 2. Hier wird lediglich ein anderer Wendehammer ausgeführt, welcher jedoch ebenfalls den Vorgaben für das Befahren durch Müllsammelfahrzeuge entspricht. Hierdurch entstehen leicht veränderte Grundstückszuschnitte im Bereich des Wendehammers. Die Grundstücksgrößen bewegen sich bei dieser Variante zwischen 400 m² und 875 m².

Bebaubare Fläche

Die bebaubaren Flächen erhöhen sich im Vergleich zum aktuellen Bebauungsplan um insgesamt 400 m², unabhängig welche Variante gewählt wird. Nachfolgend werden die bebaubaren Flächen des aktuellen Bebauungsplanes mit den geplanten bebaubaren Flächen der Varianten 1 bis 3 gegenübergestellt:

Bebauungsplan:	ca. 920 m²	GRZ Hauptnutzung 0,13
Variante 1:	ca. 1.320 m²	GRZ Hauptnutzung 0,19
Variante 2:	ca. 1.320 m²	GRZ Hauptnutzung 0,19
Variante 3:	ca. 1.320 m²	GRZ Hauptnutzung 0,19

Grundflächenzahl - GRZ

Die geplante GRZ orientiert sich an der im aktuellen Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,3. Die Grundstücke wurden so bemessen, dass bei einem geplanten Baufenster von ca. 10 x 12 m pro Grundstück eine GRZ von 0,3 nicht überschritten wird.

Wie bei den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Überschreitung der GRZ von 20% durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO zulässig.

HAUSPARTNER

Bebauungskonzepte „Am Kapellenhof“ In 53783 Eitorf

Im Folgenden werden die ungefähren Grundstücksgrößen mit der jeweils möglichen Baufläche aufgeführt und die GRZ der möglichen Hauptbebauung ermittelt:

Variante 1

Plangrundstück	Grundstücks-größe	max. bebaubare Fläche	GRZ
1	ca. 445 m²	ca. 120 m²	0,27
2	ca. 400 m²	ca. 120 m²	0,30
3	ca. 580 m²	ca. 120 m²	0,21
4	ca. 595 m²	ca. 120 m²	0,20
5	ca. 405 m²	ca. 120 m²	0,30
6	ca. 445 m²	ca. 120 m²	0,27
Landhausvilla	ca. 3.720 m²	ca. 600 m²	0,16
MSPL	ca. 20 m²		
Straße	ca. 395 m²		
Gesamtfläche	ca. 7.005 m²		

Variante 2

Plangrundstück	Grundstücks-größe	max. bebaubare Fläche	GRZ
1	ca. 445 m²	ca. 120 m²	0,27
2	ca. 400 m²	ca. 120 m²	0,30
3	ca. 595 m²	ca. 120 m²	0,20
4	ca. 600 m²	ca. 120 m²	0,20
5	ca. 405 m²	ca. 120 m²	0,30
6	ca. 445 m²	ca. 120 m²	0,27
7	ca. 520 m²	ca. 120 m²	0,23
8	ca. 525 m²	ca. 120 m²	0,23
9	ca. 620 m²	ca. 120 m²	0,19
10	ca. 845 m²	ca. 120 m²	0,14
11	ca. 690 m²	ca. 120 m²	0,17
Straße	ca. 915 m²		
Gesamtfläche	ca. 7.005 m²		

Variante 3

Plangrundstück	Grundstücks-größe	max. bebaubare Fläche	GRZ
1	ca. 445 m²	ca. 120 m²	0,27
2	ca. 400 m²	ca. 120 m²	0,30
3	ca. 595 m²	ca. 120 m²	0,20
4	ca. 600 m²	ca. 120 m²	0,20
5	ca. 405 m²	ca. 120 m²	0,30
6	ca. 445 m²	ca. 120 m²	0,27
7	ca. 505 m²	ca. 120 m²	0,24
8	ca. 550 m²	ca. 120 m²	0,22
9	ca. 530 m²	ca. 120 m²	0,23
10	ca. 875 m²	ca. 120 m²	0,14
11	ca. 745 m²	ca. 120 m²	0,16
Straße	ca. 910 m²		
Gesamtfläche	ca. 7.005 m²		

HAUSPARTNER

Bebauungskonzepte „Am Kapellenhof“ In 53783 Eitorf

Fazit

Die wesentliche Änderung bei Durchführung einer Bebauungsplanänderung zugunsten eines der vorgestellten Konzepte ist die Erhöhung der bebaubaren Fläche um insgesamt 400 m², welche im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen entsprechend aufgefangen und ausgeglichen wird.

Für die genannte Zielsetzung, im Planbereich bezahlbare Grundstücke für Familien mit Kindern zu schaffen, müsste in den textlichen Festsetzungen die Mindestgröße für Baugrundstücke geändert werden. Dort wurde im Jahr 1995 als Mindestgröße für künftige Baugrundstücke 700 m² festgesetzt. Baugrundstücke solcher Größe sind jedoch in der heutigen Zeit für viele Familien – insbesondere auch für junge Familien – völlig unerschwinglich.

HAUSPARTNER