

Eitorf, den 24.04.2017

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

i.V.  
\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

**VORLAGE**  
- öffentlich -

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 10.05.2017

**Tagesordnungspunkt:**

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, „Am Alten Weingarten-Höhenstein“, bezüglich des Grundstückes Gemarkung Eitorf, Flur 34, Flurstück 433 (Tannenweg)

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stimmt grundsätzlich einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bezüglich des Grundstückes Gemarkung Eitorf, Flur 34, Flurstück 433 zu. Der Antragsteller hat ein geeignetes Ingenieurbüro mit der Planung zu beauftragen. Alle anfallenden Kosten, die mit der Bebauungsplanänderung einhergehen, trägt der Antragsteller.

**Begründung:**

Mit Schreiben vom 02.04.2017 hat der Antragsteller die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, Am alten Weingarten-Höhenstein, beantragt (**Anlage 1**). Als Übersichtsplan ist ein Auszug aus der Flurkarte beigelegt (**Anlage 2**).

Der z.Zt. rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4, 10. Änderung setzt als Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich WA – Wohnbaufläche - fest. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Darstellung von Baugrenzen festgeschrieben. Der derzeitige Bebauungsplan setzt ein Baufeld von ca. 15,00 m x 39,00 m fest, in dem eine Hausgruppe gebaut werden muss (**Anlage 3**). Eine Hausgruppe bezeichnet im Baurecht eine Bauweise, die aus mindestens drei aneinanderggebauten Gebäuden besteht. Die aneinanderggebauten Häuser verfügen jeweils über eigene Grundstücksgrenzen. An den Kopfseiten muss die Hausgruppe einen Abstand zu den Nachbargrundstücken einhalten und zählt damit zur offenen Bauweise. Die Länge einer Hausgruppe darf laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) höchstens 50 Meter betragen. Somit handelt es sich im Gegensatz zu Einzelhäusern (auf einem Grundstück) und Doppelhäusern (auf zwei nebeneinander liegenden Grundstücken) bei Hausgruppen um aneinander gereihte und an den Nachbargrenzen meist aneinander gebaute Gebäude auf mindestens drei Baugrundstücken.

Der Antragsteller ist der Auffassung, dass eine Hausgruppe nicht dem Gebietscharakter entspricht

und schlechter zu vermarkten ist. Aus diesem Grund ist die Änderung des B-Planes vorgesehen.

Die Änderungsplanung ermöglicht eine städtebaulich wünschenswerte bauliche Entwicklung innerhalb des bestehenden Wohngebietes.

Mit der Änderungsplanung soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes haben die Antragsteller zu tragen.

Anlage(n)
-----------

Anlage 1: Antragsschreiben inkl. Plan

Anlage 2: Auszug aus der Flurkarte als Übersichtsplan

Anlage 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4, 10. Änderung