

29. Februar 2012

Umsiedlung Morschenich **Bürgerinformations- veranstaltung**



Stufe 1

Der Ideenwettbewerb



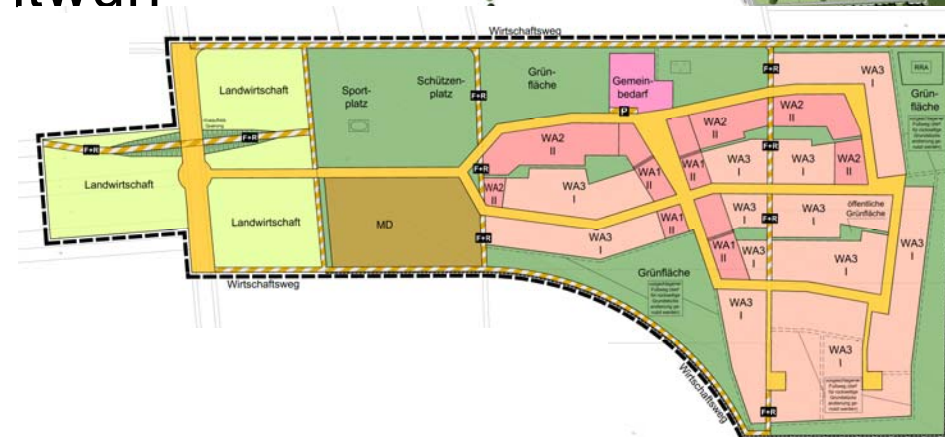
Stufe 2

Der städtebauliche Entwurf



Stufe 3

Die Bauleitplanung



29. Februar 2012

Umsiedlung Morschenich **Bürgerinformations- veranstaltung**



- Bauleitplanung Was ist das?
- Stand des Bauleitplanverfahrens
- Was regelt der Bebauungsplan?
 - Art der baulichen Nutzung
 - Bautypen und Maß der baulichen Nutzung
- Erläuterungen zur Planungsabfrage

29. Februar 2012

Umsiedlung Morschenich Bürgerinformations- veranstaltung



- Bauleitplanung Was ist das?
- Stand des Bauleitplanverfahrens
- Was regelt der Bebauungsplan?
 - Art der baulichen Nutzung
 - Bautypen und Maß der baulichen Nutzung
- Erläuterungen zur Planungsabfrage

Flächeleitplanung
Bachnutzung
Bebauungsplan



Bauleitplanung

Die Gemeinde stellt Bauleitpläne auf, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Die gesetzliche Grundlage bildet das Baugesetzbuch

Flächennutzungsplan
§5 Baugesetzbuch (vorbereitende Bauleitplanung)

Bebauungspläne
§9 Baugesetzbuch (verbindliche Bauleitplanung)

Wesentliche Eigenschaften:

- Koordinierung der flächenbezogenen Planungen (gesamtstädtisches Instrument)
- Nicht parzellenscharf
- Behördenverbindlich
- Darstellungen
- Keine Rechtsnorm

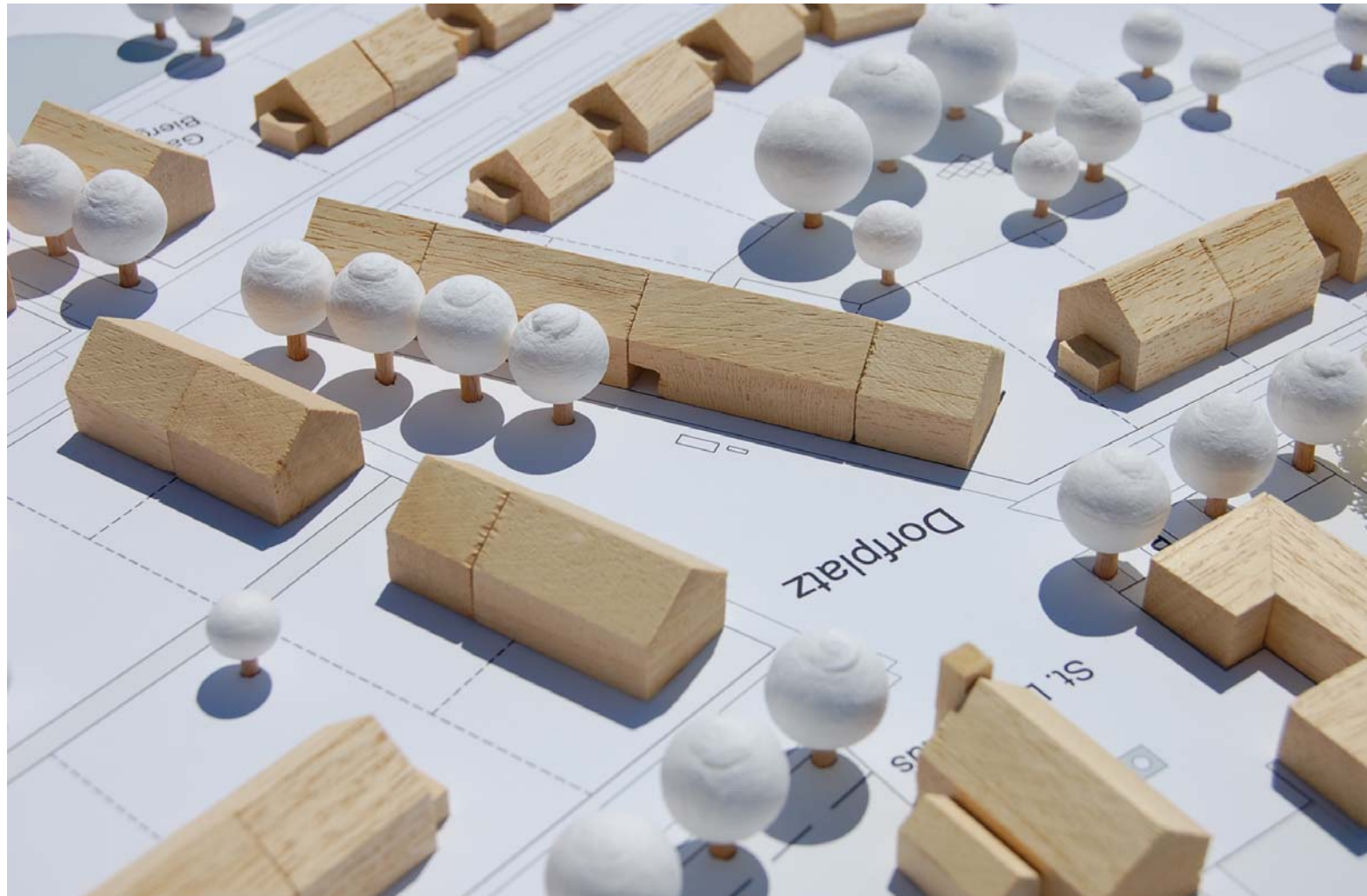
Wesentliche Eigenschaften:

- Festlegung der planungsrechtlichen Vorgaben (Teilbereiche des Gemeindegebietes)
- Parzellenscharf
- Rechtsverbindlich für jedermann
- Festsetzungen
- Satzung

Morschenich ist gewachsen, wurde nicht geplant.



Morschenich - Neu, soll wachsen und das muss geplant werden ...



Zweck und Ziel der Bauleitplanung für Morschenich - Neu

Zweck

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des Ortsteils Morschenich an den Umsiedlungsstandort „Zwischen den Höfen“.

Oberziel der Bauleitplanung

Schaffung eines unverwechselbaren Ortes, der von den Umsiedlern akzeptiert wird, da sie ihn mit geprägt haben und weiter mitgestalten werden. Ein Dorf, in dem sich die Morschenicher wohl fühlen und in dem ihr Gemeinschaftsleben fortbestehen kann.

Übergeordnete Ziele

- Wahrung der Eigenständigkeit des Ortes, Versuch der Wiederherstellung der gewachsenen Dorfstruktur
- Planungsziel des ruhigen Wohnens
- Planungsziel Klimaschutz und Klimafolgeanpassung
- Nachhaltige Umsiedlungsplanung

Zweck und Ziel der Bauleitplanung für Morschenich - Neu

Weitere wesentliche Ziele sind u.a.

- Möglichkeit individueller Gestaltung erhalten
- Angebot unterschiedlicher Grundstücksgrößen
- Schaffung eines zentralen Platzes als zentralen Treffpunkt
- Abstufung (Maß und Art der baulichen Nutzung) vom zentralen Dorfplatz zum Ortsrand hin
- Raum für soziales Miteinander schaffen
- gute Anbindung an den Hauptort Merzenich / Schulen / Infrastruktur
- ausreichend Stellplätze für Bewohner und Besucher
- Ausbildung eines Fuß- und Radwegenetzes
- Barrierefreiheit
- Einplanung von Wasserflächen und / oder –läufen
- ...

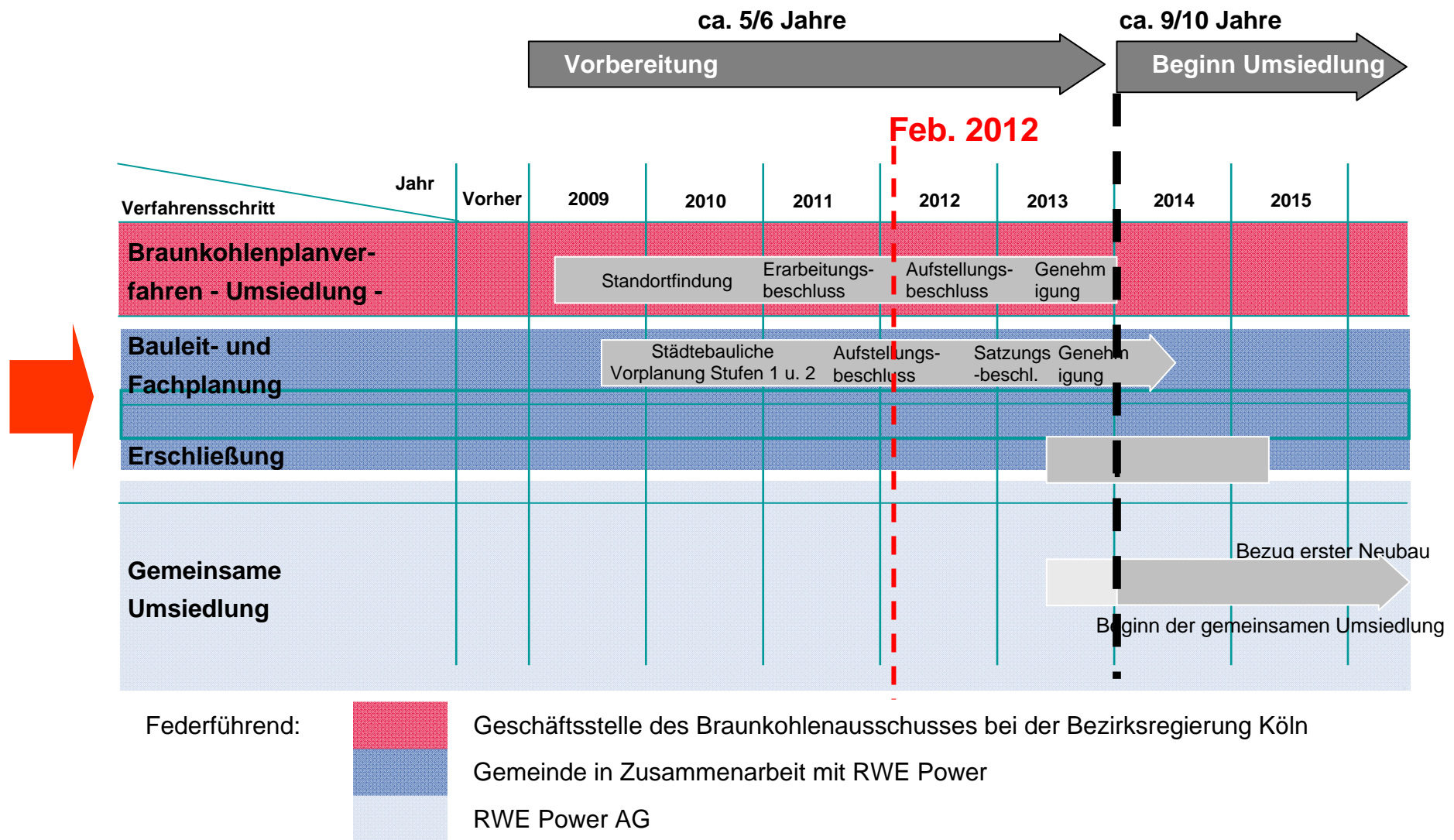
29. Februar 2012

Umsiedlung Morschenich Bürgerinformations- veranstaltung



- Bauleitplanung Was ist das?
- Stand des Bauleitplanverfahrens
- Was regelt der Bebauungsplan?
 - Art der baulichen Nutzung
 - Bautypen und Maß der baulichen Nutzung
- Erläuterungen zur Planungsabfrage

Umsiedlung Morschenich - Zeitliche Übersicht



Stand des Verfahrens

Stufe 1: Städtebauliche Planungs- und Entwicklungsziele

Stufe 2: Gutachterverfahren und städtebaulicher Vorentwurf

Stufe 3: Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung Bebauungsplan (Parallelverfahren) (2012 / 2013)

Beginn Bauleitplanung mit den Aufstellungsbeschlüssen für den B-Plan und die FNP-Änderung durch Rat (22.12.2011)

Vorentwurf Bebauungsplan / Flächennutzungsplanänderung u.a. mit den Gutachten Umweltprüfung, Energiekonzept und verkehrliche Anbindung



frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (13.2.-16.3.2012)

Entwurf Bebauungsplan / Flächennutzungsplanänderung



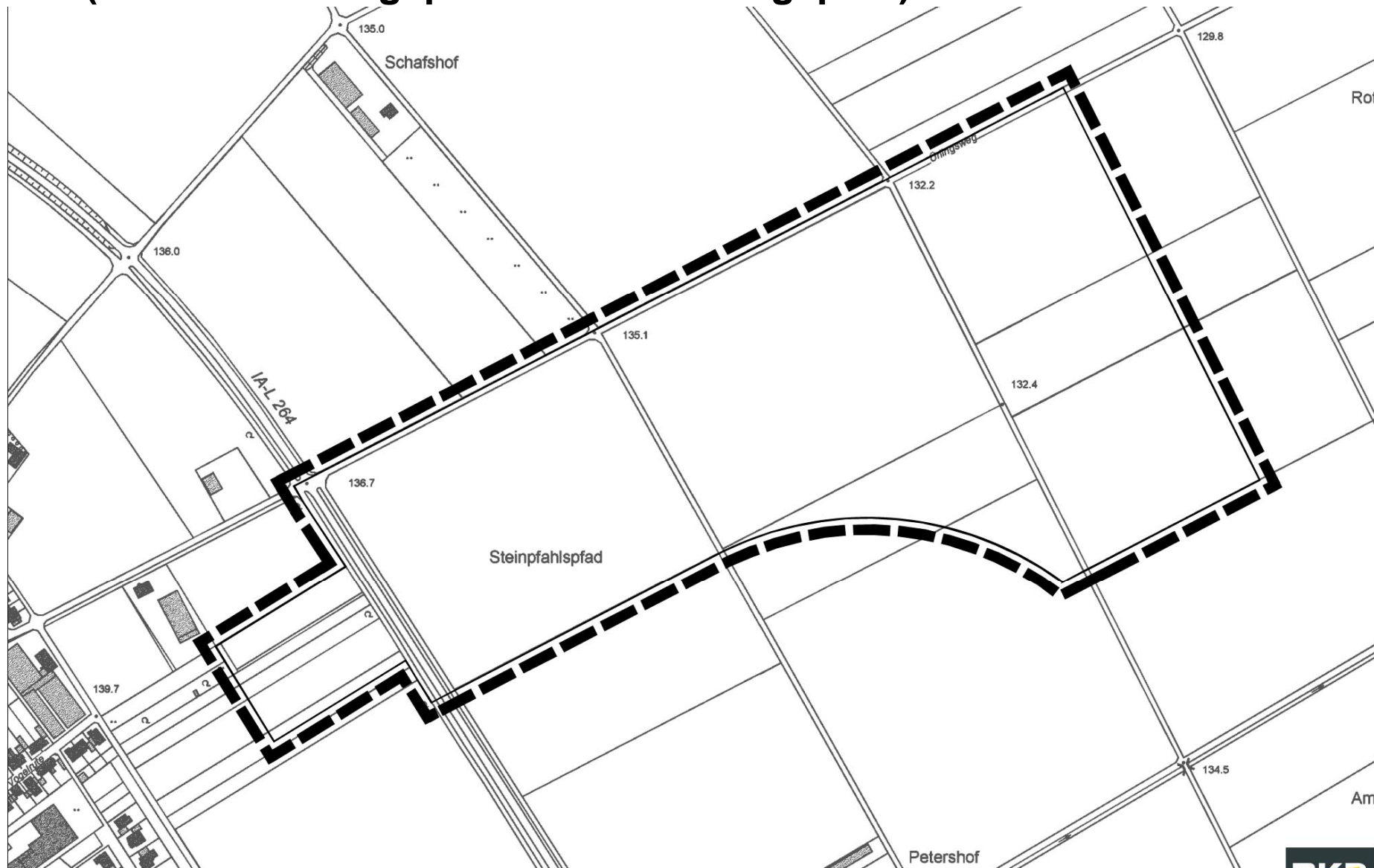
erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage)
(2. Jahreshälfte 2012)

Abwägung, Satzungsfassungen und -beschlüsse (in 2013)

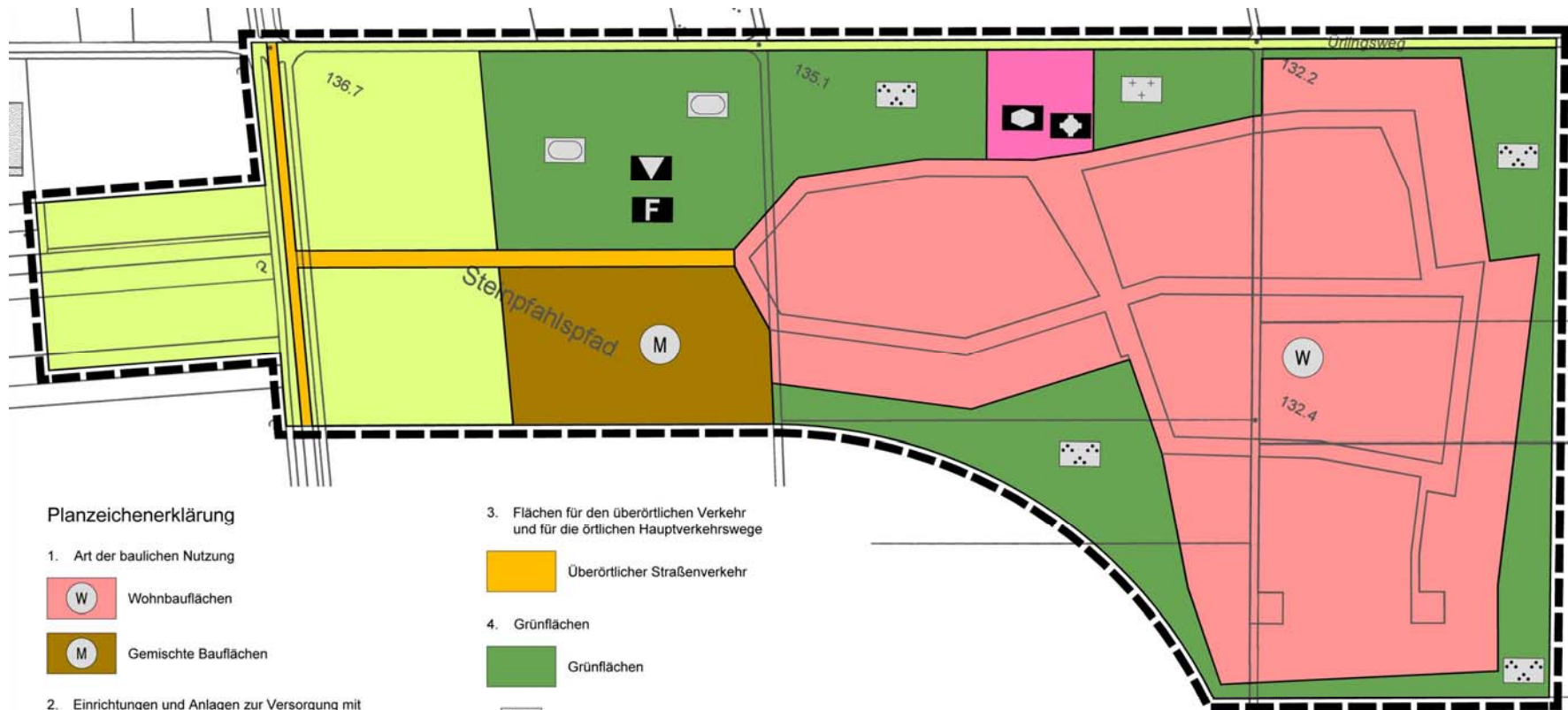
Das Bauleitplanverfahren wird zusätzlich von folgenden Fachgutachten unterstützt:

- Artenschutzprüfung
- Archäologische Untersuchungen
- Bodengutachten
- Energiekonzept
- Lärmgutachten
- Freiraum – und Grünplanung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Verkehrsuntersuchungen
- Verkehrs – und Entwässerungsplanung
- Wirtschafts – und Radwegekonzept

Geltungsbereich für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan)



Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Feuerwehr


3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

-  Überörtlicher Straßenverkehr


4. Grünflächen

-  Grünflächen
-  Parkanlage
-  Sportplatz
-  Friedhof

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

-  Flächen für die Landwirtschaft

6. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der FNP-Änderung

UMSIEDLUNG MORSCHENICH
FNP-Änderung Vorentwurf
 M. 1 : 2.500 Stand: 20.11.2011



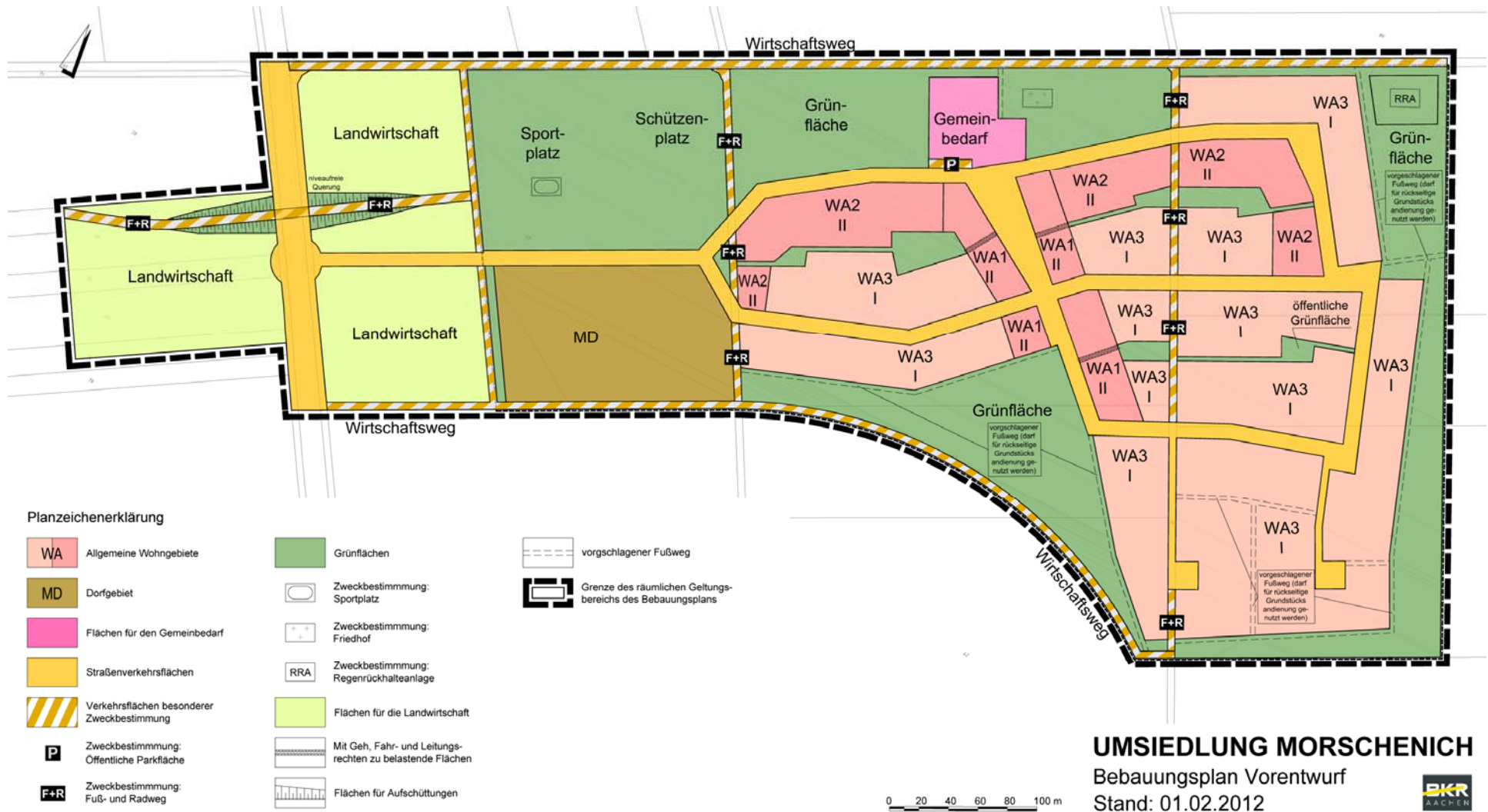
frühzeitige Beteiligung

Elemente sind

Alle Planunterlagen liegen gem. §3 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom 13.02.2012 bis 16.03.2012 in der Gemeinde aus und können eingesehen und erörtert werden.

Bürgerbeiträge / Gutachten

Vorentwurf des Bebauungsplans C23 „Morschenich-Neu“



frühzeitige Beteiligung

Elemente sind

Alle Planunterlagen liegen gem. §3 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom 13.02.2012 bis 16.03.2012 in der Gemeinde aus und können eingesehen und erörtert werden.

- Umweltbericht
- Fachbeiträge / Gutachten

29. Februar 2012

Umsiedlung Morschenich Bürgerinformations- veranstaltung



- Bauleitplanung Was ist das?
- Stand des Bauleitplanverfahrens
- Was regelt der Bebauungsplan?
 - Art der baulichen Nutzung
 - Bautypen und Maß der baulichen Nutzung
- Erläuterungen zur Planungsabfrage

Was regelt der Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan regelt die bauliche und sonstige **Nutzung** eines Grundstücks sowie die **Art und das Maß** der möglichen Bebauung.

Festlegung möglicher Nutzungen

- Festsetzung von Baugebieten für:
 - Wohnen
 - Wohnen mit Tierhaltung
 - Wohnen mit Gewerbe
 - Gemeinbedarf (Kirche, Kindergarten usw.)
- Festsetzung der Nutzung für nicht bebaute Flächen, u.a.:
 - Verkehrsflächen (z.B. Erschließungsstraßen, verkehrsberuhigte Bereiche, Fuß- und Radwege, Stellplätze usw.)
 - Sport- und Spielanlagen
 - Grünflächen, Ausgleichsflächen, Wald...
 - landwirtschaftlich genutzte Flächen

Was regelt der Bebauungsplan?

Bauliche Festsetzungen

- Wo darf gebaut werden?
- Wie dicht und wie hoch darf gebaut werden?
- in offener oder geschlossener Bauweise?
- welche Gebäudeausrichtung?
- Wo dürfen Garagen gebaut werden? Wo sind Nebenanlagen oder Stellplätze zulässig?
- ...

Gestalterische Festsetzungen

- Welche Materialien werden bevorzugt?
- Wo sollen Hecken gepflanzt werden?
- ...

Morschenich - Neu ohne Bebauungsplan?

Ohne einen von der Gemeinde beschlossenen Bebauungsplan

- ist die Entwicklung des Dorfes dem Zufall überlassen,
- können die Ziele, z.B. ruhiges Wohnen oder die Herstellung einer charakteristischen Dorfstruktur nicht planungsrechtlich gesichert werden,
- sind nachbarschaftliche Konflikte vorprogrammiert,
- ...



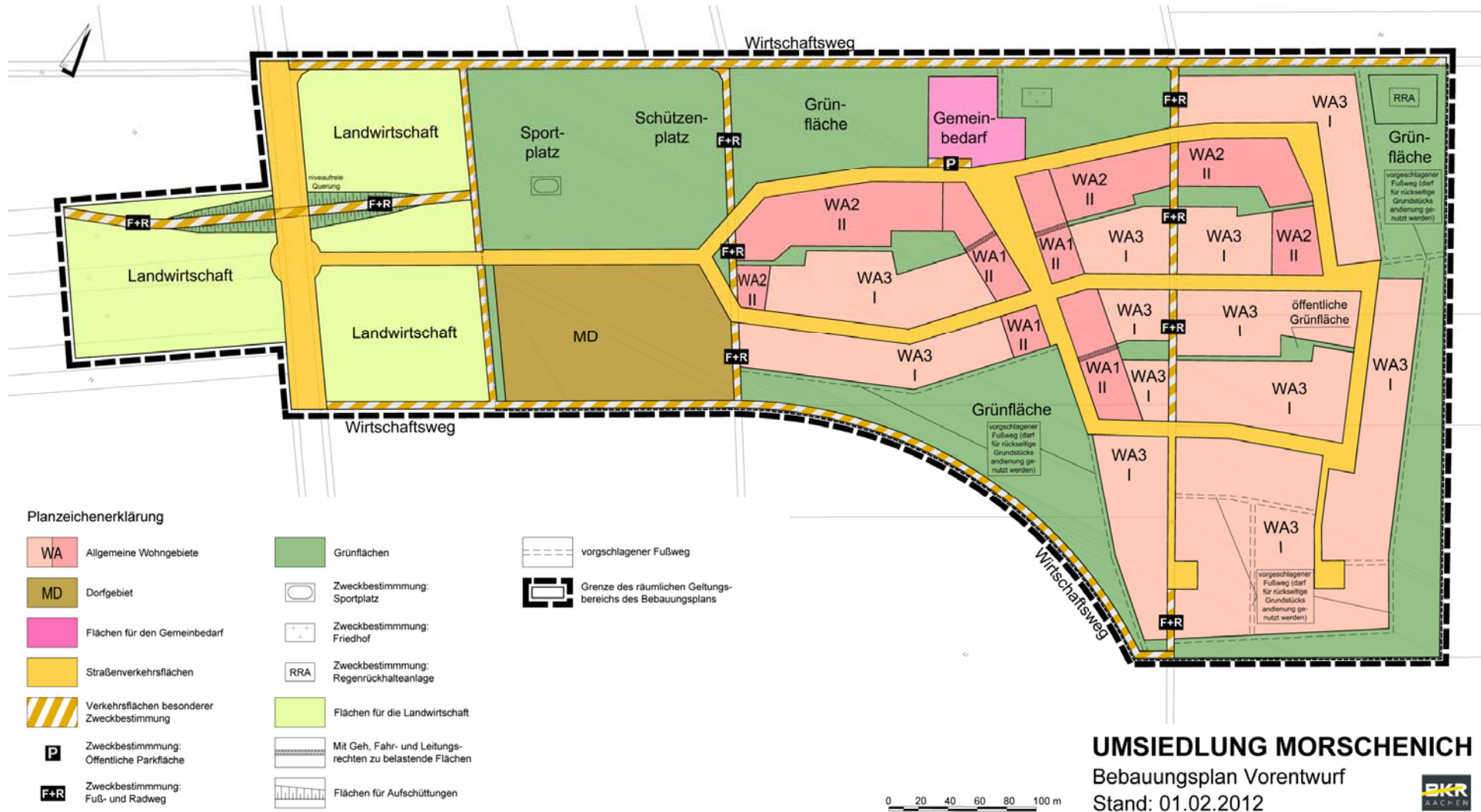
29. Februar 2012

Umsiedlung Morschenich Bürgerinformations- veranstaltung

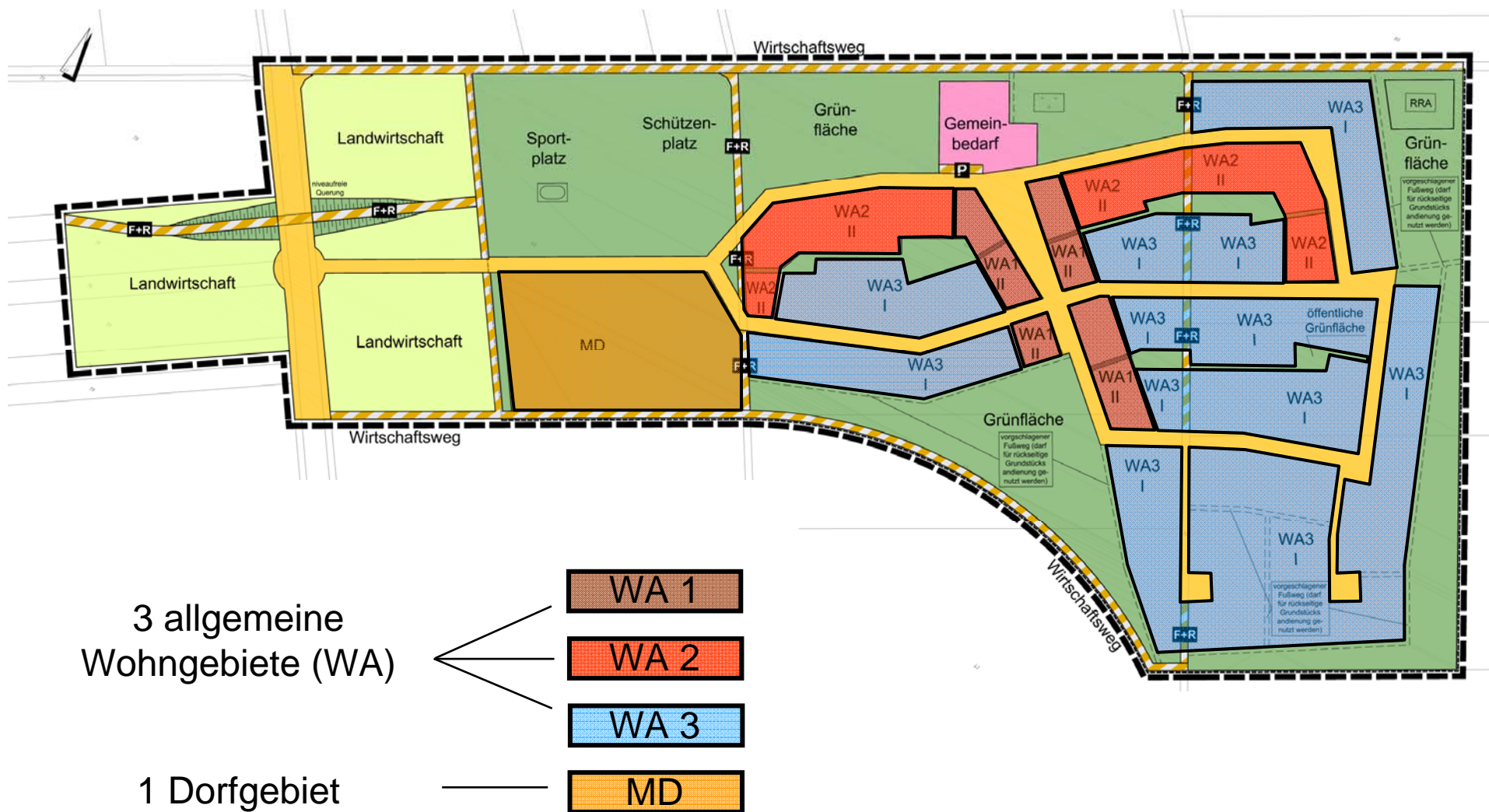


- Bauleitplanung Was ist das?
- Stand des Bauleitplanverfahrens
- Was regelt der Bebauungsplan?
 - Art der baulichen Nutzung
 - Bautypen und Maß der baulichen Nutzung
- Erläuterungen zur Planungsabfrage

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Entwicklung



Die unterschiedlichen Gebietstypen in Morschenich – Neu



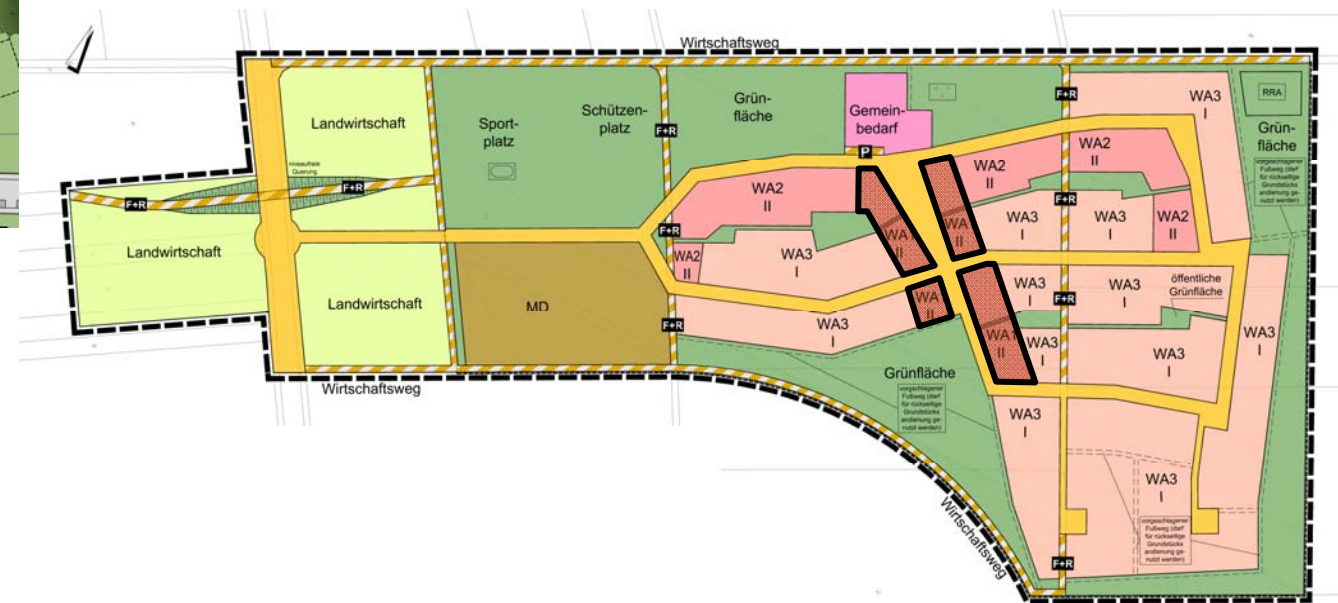
Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

WA 1



Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 bildet das Zentrum des Ortes rund um den Dorfplatz. Entsprechend dem Charakter eines Dorfplatzes sollen hier neben der Wohnnutzung folgende Nutzungen zulässig sein:

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe



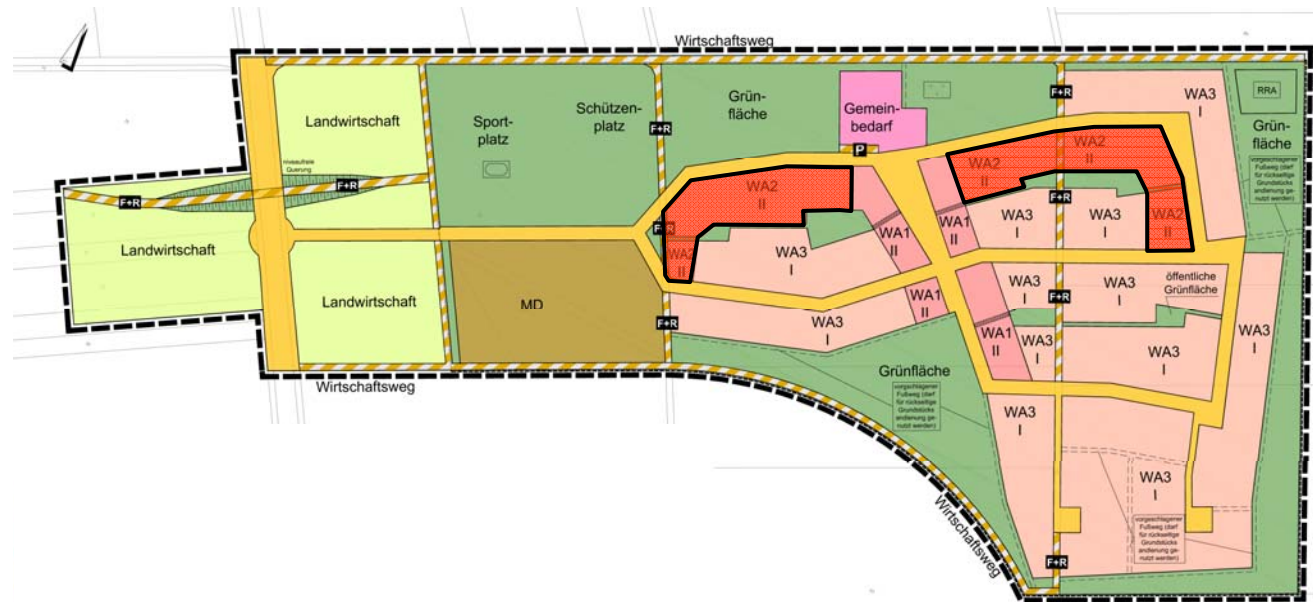
Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

WA 2



Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 soll aufgrund der Nachfrage nach zweigeschossiger Bauweise entsprechend WA 1 eine dichtere Bebauung aufweisen.

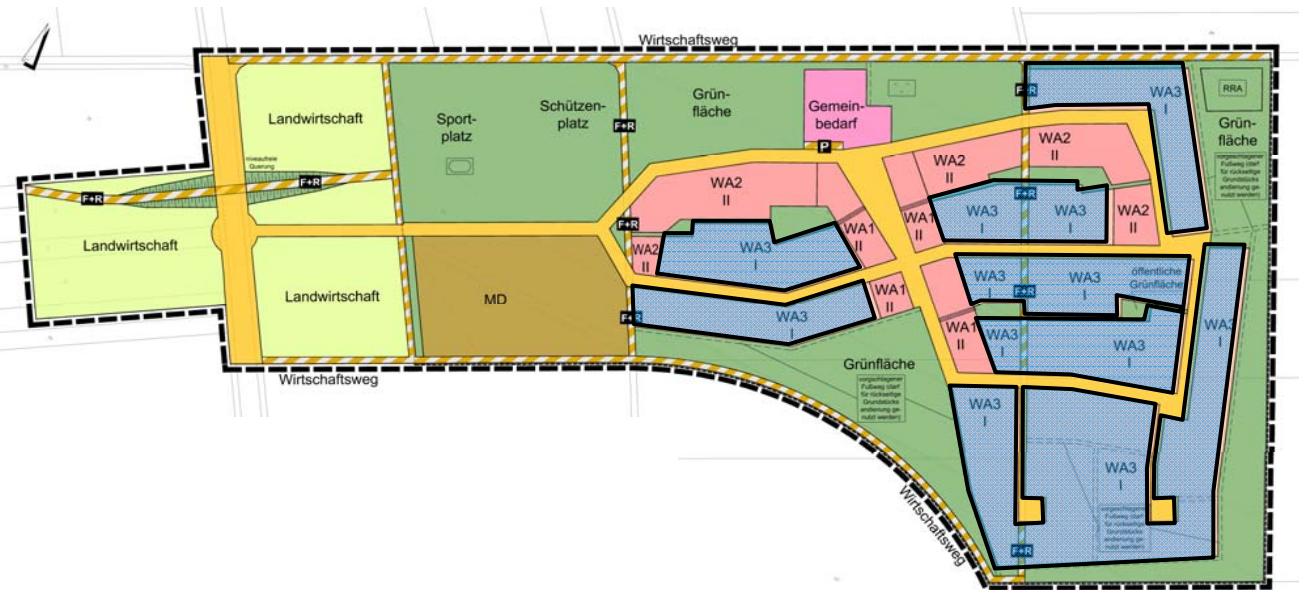
Im Gegensatz zu WA 1 sind außer Wohnen sonstige Nutzungen hier nicht zulässig. Realisierbar ist hier ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss.



Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

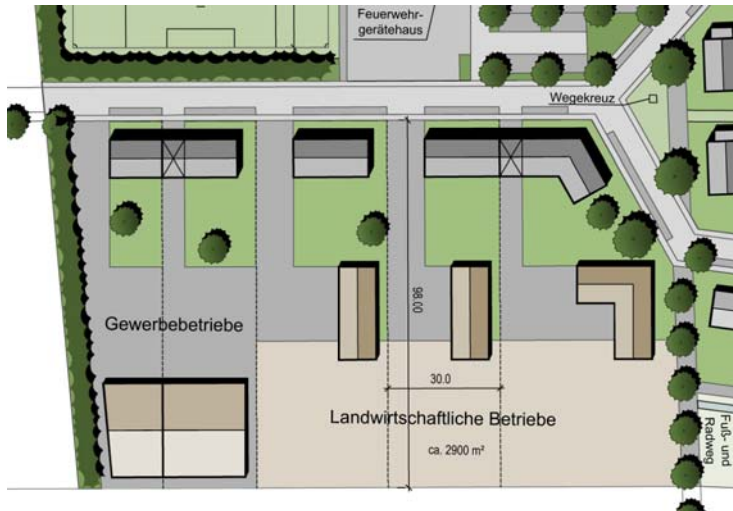
WA 3

WA 3 dient ausschließlich dem Wohnen. Hier sollen vorrangig freistehende Häuser zugelassen werden.



Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet

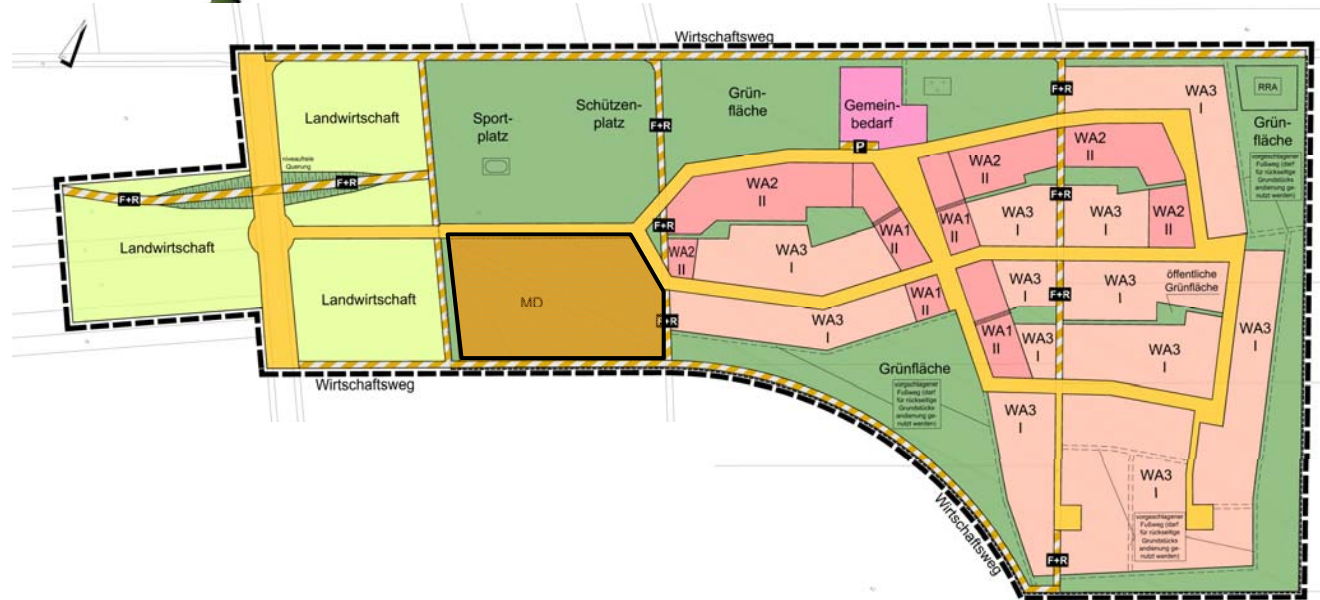
MD



Das Dorfgebiet MD soll die landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe des Altortes aufnehmen.

Hier sind neben Wohngebäuden insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Tierhaltung und die dazugehörigen Wohnungen.



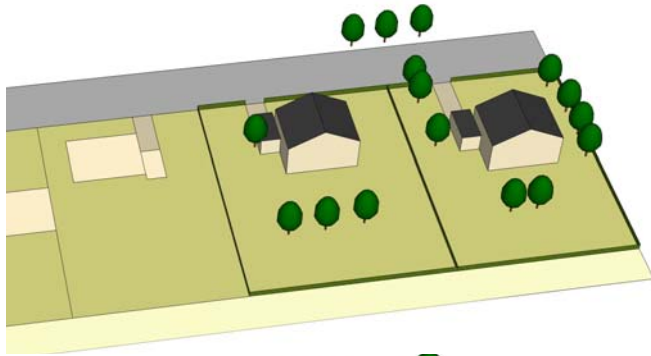
29. Februar 2012

Umsiedlung Morschenich Bürgerinformations- veranstaltung

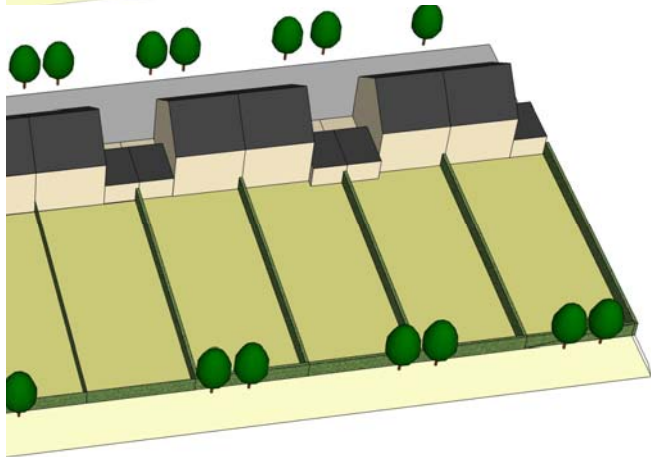


- Bauleitplanung Was ist das?
- Stand des Bauleitplanverfahrens
- Was regelt der Bebauungsplan?
 - Art der baulichen Nutzung
 - Bautypen und Maß der baulichen Nutzung
- Erläuterungen zur Planungsabfrage

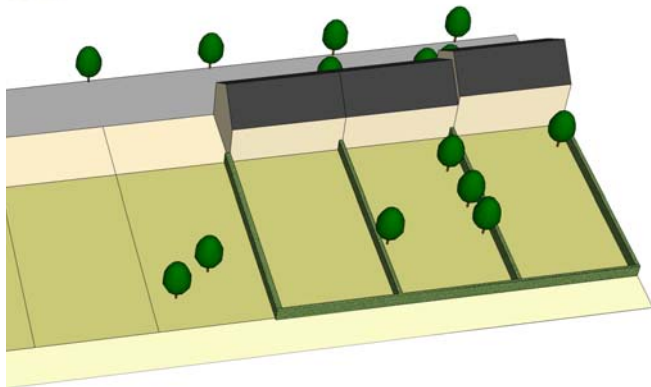
Festsetzung von Bautypen / Wohnformen



- offene Bauweise:
Einfamilienhäuser



- offene Bauweise:
Doppelhäuser



- geschlossene Bauweise:
Reihenhäuser

Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl oder
- die Größe der baulichen Anlagen
- die Geschossflächenzahl oder
- die Anzahl der Vollgeschosse
- die Höhe der baulichen Anlagen

WA	I
0,4	0,8
0	SD/PD

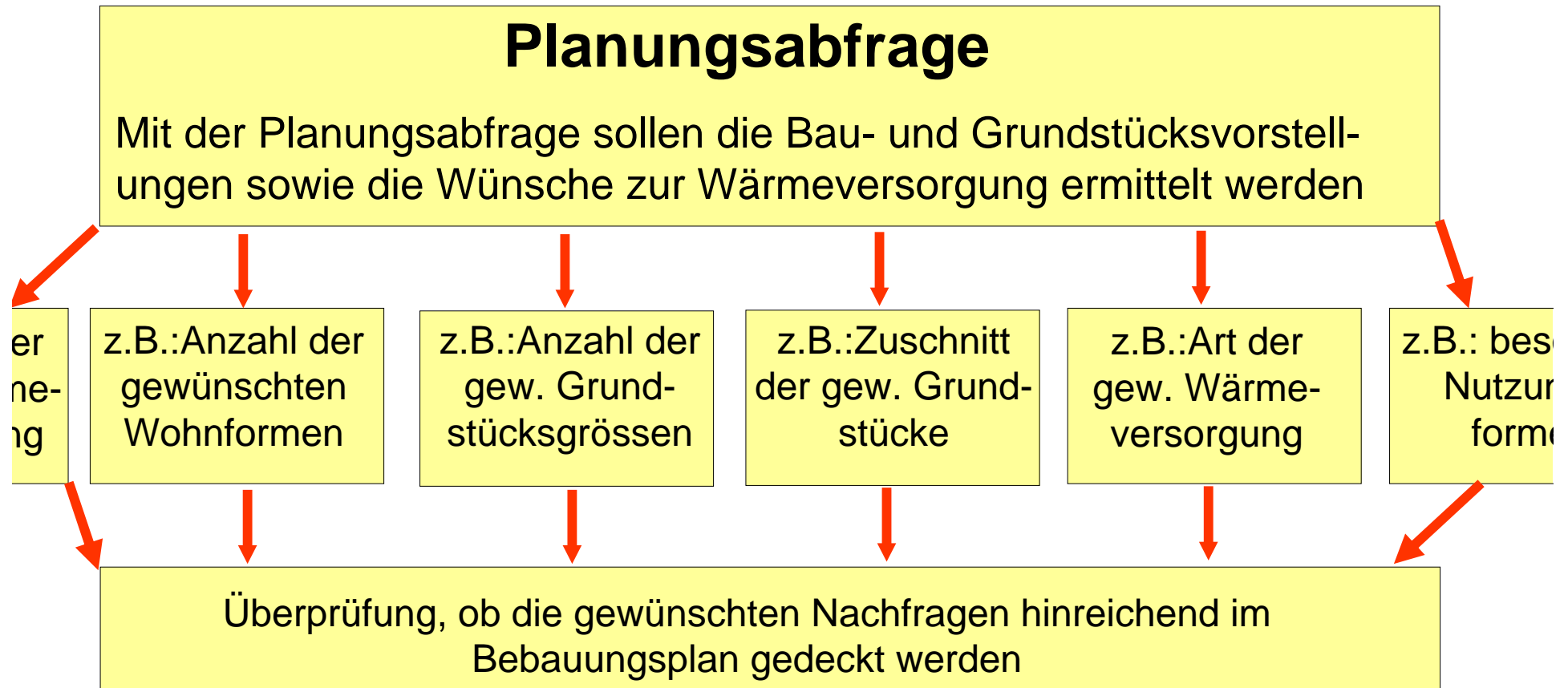
29. Februar 2012

Umsiedlung Morschenich Bürgerinformations- veranstaltung



- Bauleitplanung Was ist das?
- Stand des Bauleitplanverfahrens
- Was regelt der Bebauungsplan?
 - Art der baulichen Nutzung
 - Bautypen und Maß der baulichen Nutzung
- Erläuterungen zur Planungsabfrage

Planungsabfrage zur Optimierung des Planungsprozesses



Planungsabfrage zur Optimierung des Planungsprozesses

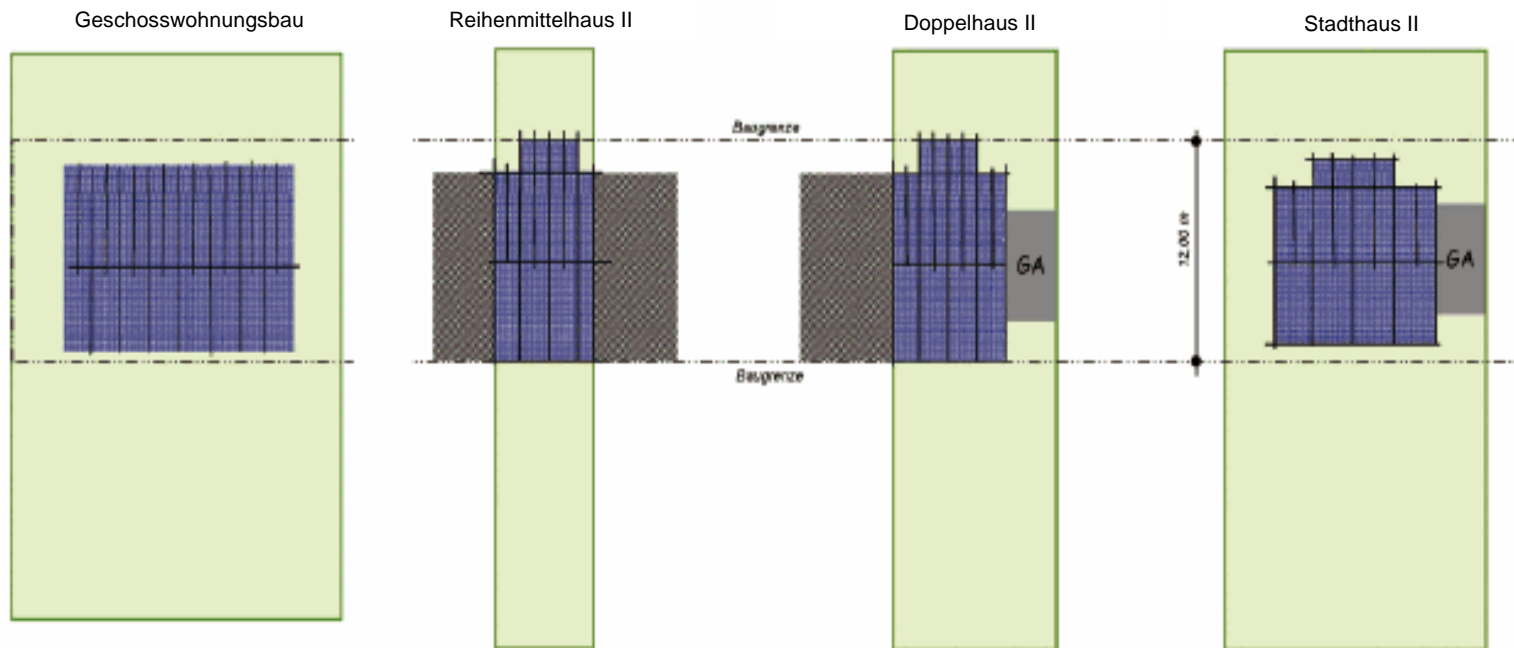
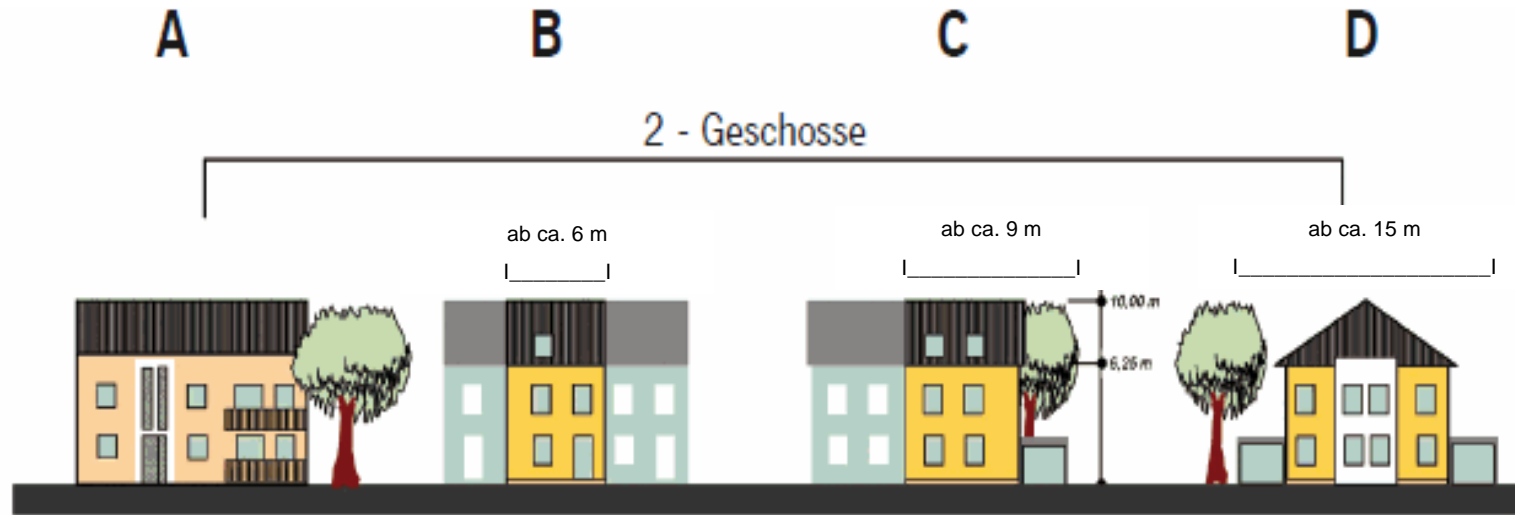
Wer wird befragt?

- Eigentümer bebauter Grundstücke
- Externe Eigentümer bebauter Anwesen
- Mieter

Zur Information:

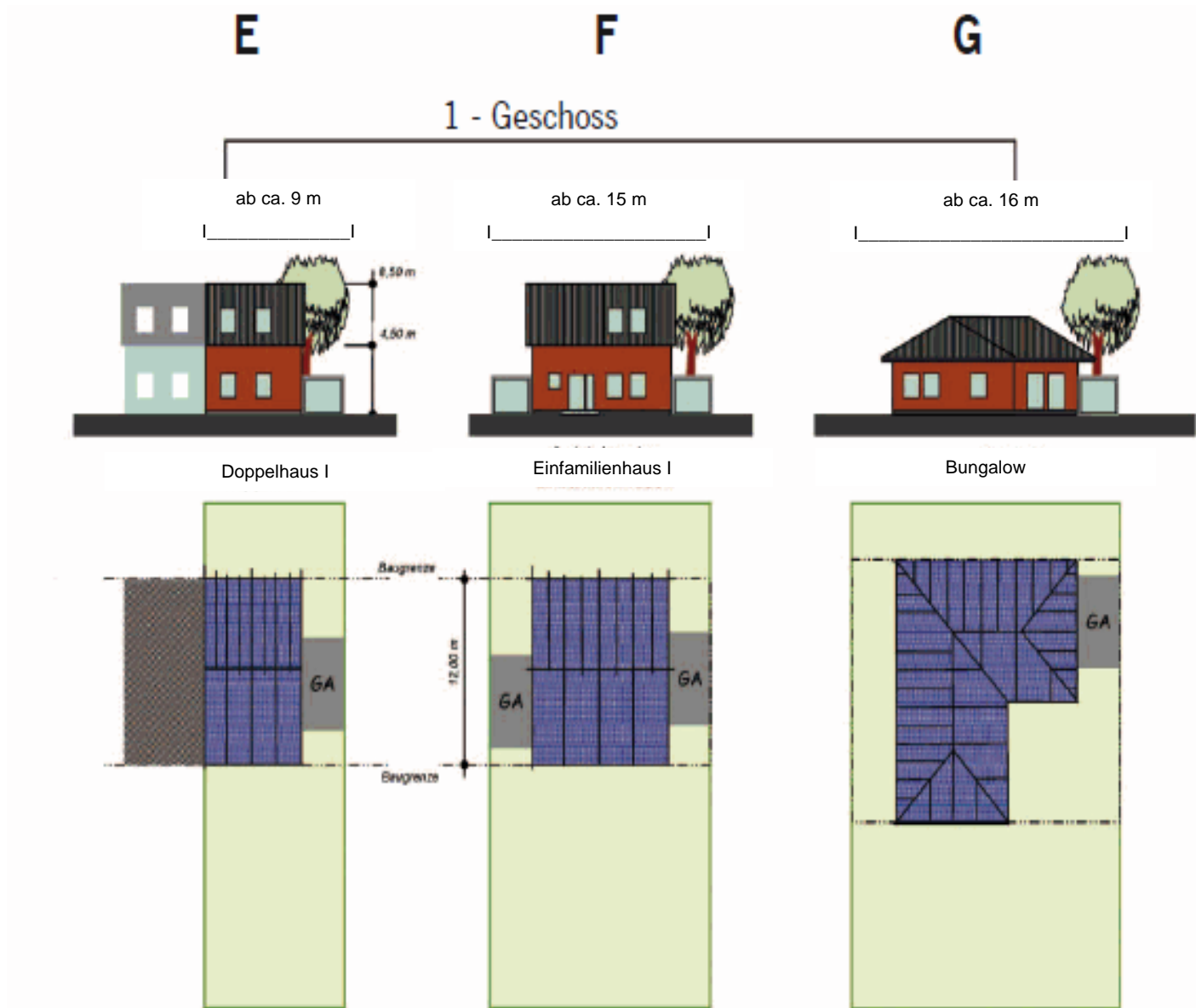
- Die Auswertung der Daten erfolgt anonym
- Die Angaben sind unverbindlich
(keine Grundstücksvergabe!)
- Die Planungsabfrage erfolgt im Frühjahr 2012.

Planungsabfrage: Beispiel-Fragebogen



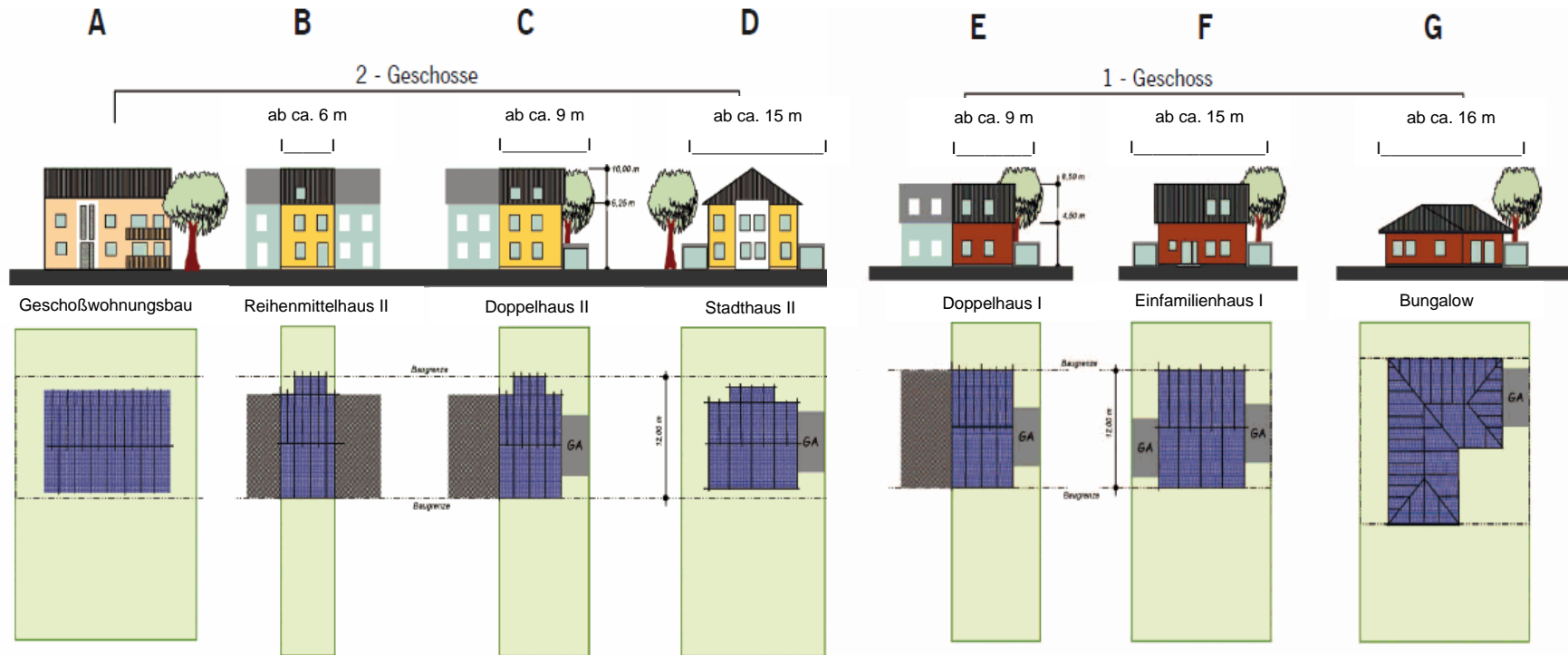
Abbildungen: HJPplaner, Aachen

Planungsabfrage: Beispiel-Fragebogen



Abbildungen: HJPplaner, Aachen

Planungsabfrage: Beispiel-Fragebogen



Meine beabsichtigte Wohnform

- A
 B
 C
 D
 E
 F
 G

Meine Absicht für besondere Nutzungen

- Kleintierhaltung für Eigenbedarf
 Kleintierhaltung über Eigenbedarf
 Kleintierhaltung bis 5 Schafe, Ziegen etc.
 (z.B. vier Hühner, 20 Tauben)
- Gewerbebetrieb, wenn ja welche Nutzung in welchem Umfang
- landwirtschaftlicher Betrieb, wenn ja welche Nutzung in welchem Umfang
- sonstige Nutzungen, wenn ja welche Nutzung in welchem Umfang

Abbildungen: HJPplaner, Aachen

Entwicklung des Dorfes Morschenich-Neu



„Schaffung eines unverwechselbaren Ortes, der von den Umsiedlern akzeptiert wird, da sie ihn mit geprägt haben und weiter mitgestalten werden. Ein Dorf, in dem sich die Morschenicher wohl fühlen und in dem ihr Gemeinschaftsleben fortbestehen kann.“

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!