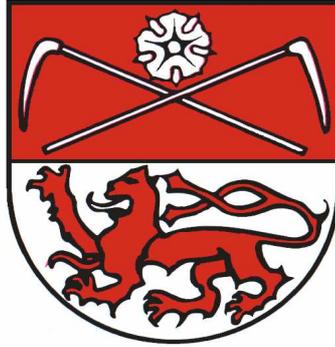


Gemeinde Marienheide



Bebauungsplan Nr. 69 „Konversion Griemeringhausen, Teil B Wohnen“

1. vereinfachte Änderung

Begründung

Bebauungsplan Nr. 69 „Konversion Griemeringhausen Teil B (Wohnen)“

1. Änderung gem. § 13 BauGB

Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Vorgaben zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Konversion Griemeringhausen, Teil B (Wohnen)“ hat am 13.09.2001 Rechtskraft erlangt. Da die Erschließung des Bebauungsplanes aus wirtschaftlichen Gründen nicht erfolgt ist und kein Investor gefunden wurde, ist die Umsetzung des Bebauungsplanes bisher nicht erfolgt. Lediglich ein Gebäude wurde im Bebauungsplanbereich, im Anschluss an die vorhandene Bebauung an der Klosterstraße errichtet. Hier soll nun, auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

2. Anlass der Planung

Aufgrund des Antrages eines Eigentümers, soll eine weitere bauliche Nutzung ermöglicht werden. Durch die Errichtung eines einzelnen Hauses an der Klosterstraße, innerhalb des Bebauungsplangebietes, ist eine klassische Baulücke entstanden. Durch das Verschieben der Baugrenze in südwestliche Richtung, soll die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert werden, um diese Baulücke schließen zu können.

3. Ziel der Planung

Planungsziel ist es, den Bebauungsplan den geänderten Entwicklungszielen anzupassen.

Die Baugrenze soll in südwestliche Richtung bis an die Bebauungsplangrenze verschoben werden. Dadurch wird eine weitere Baumöglichkeit auf der Schnittlinie des Geltungsbereiches der Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereiches Griemeringhausen gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB und dem Bebauungsplanbereich eröffnet.

Demzufolge wird die bestehende Infrastruktur besser ausgenutzt.

4. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 11.03.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

5. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.69 „Konversion Griemeringhausen Teil B (Wohnen)“ umfasst das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 8, Flurstücks Nrn. 1242 und Teil aus 1243, welche am südwestlichen Rand des Plangebietes an der Klosterstraße gelegen sind.

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

6. Planinhalte

Die Baugebietsausweisung im Geltungsbereich wird unverändert als Allgemeines Wohngebiet beibehalten. Die Baugrenze wird lediglich in südwestliche Richtung bis zur Bebauungspangrenze verschoben.

Die Höhe der baulichen Anlage wird im Bereich der erweiterten überbaubaren Grundstücksfläche durch die Traufhöhe bzw. Firsthöhe über NN festgesetzt. Dieses ist notwendig, da sich die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen im rechtskräftigen Bebauungsplan auf die geplanten Erschließungsanlagen beziehen. Das geplante Gebäude soll von der Klosterstraße erschlossen werden. Durch die Höhenfestsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das geplante Gebäude an die bestehenden Gebäude anpasst.

Die übrigen Festsetzungen und die übrigen textlichen Festsetzungen bleiben für den unbebauten Bereich der 1. Bebauungsplanänderung unverändert.

Für das bestehende Gebäude im Bereich der 1. Änderung bleiben die gesamten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert.

Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der qualifizierten Bauleitplanung nicht berührt. Deswegen erfolgt die Fortschreibung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB.

7. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Sowohl die textlichen als auch die planungsrechtlichen Festsetzungen des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69 „Konversion Griemeringhausen, Teil B Wohnen“ schließen die Errichtung von Stellplätzen und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht aus. Durch diese rechtliche Möglichkeit, außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen Versiegelungsmaßnahmen durchführen zu können, (unter Beachtung der Ausnutzungsziffern des Bebauungsplanes) erübrigt sich eine vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung mit integrierter Artenschutzprüfung für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes. Eine durchgeführte Vorprüfung der Artenschutzprüfung (Protokoll als Anlage beigefügt) hat durch eine überschlägige Prognose geklärt, dass bei Verwirklichung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Konflikte auftreten können.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird hier nicht vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach

§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung in den Bereichen Strom-, Wasser- und Abwasser ist durch Anschluss an die bestehenden Netze gewährleistet.

9. Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen vor.

10. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ist alsbald vorgesehen.

11. Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Hinweis zur Denkmalpflege:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Telef. : 02206/90300 Fax.: 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zum Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Marienheide, Februar 2014