GEMEINDE MARIENHEIDE

BEGRÜNDUNG

zur

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 49 "Oberwette-Buchenweg"

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung

vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Inhaltsverzeichnis

1. VERFAHREN UND STAND DER PLANUNG 3
2. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 3
3. ANLASS DER PLANÄNDERUNG 4
4. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME 4
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND ZU BERÜCKSICHTIGENDE FACHPLANUNGEN 4
   - 5.1 Planungsrechtliche Situation 4
   - 5.2 Verbindlicher Bebauungsplan 4
   - 5.3 Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebietsverordnung 5
   - 5.4 Denkmalschutz 5
6. PLANINHALTE 6
7. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT 6
8. KOSTEN 6

1. Verfahren und Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Oberwette-Buchenweg“ gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang und Veröffentlichung im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes das städtebauliche Gesamtkonzept und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Verwirklichung Bebauungsplanänderung ist alsbald vorgesehen.

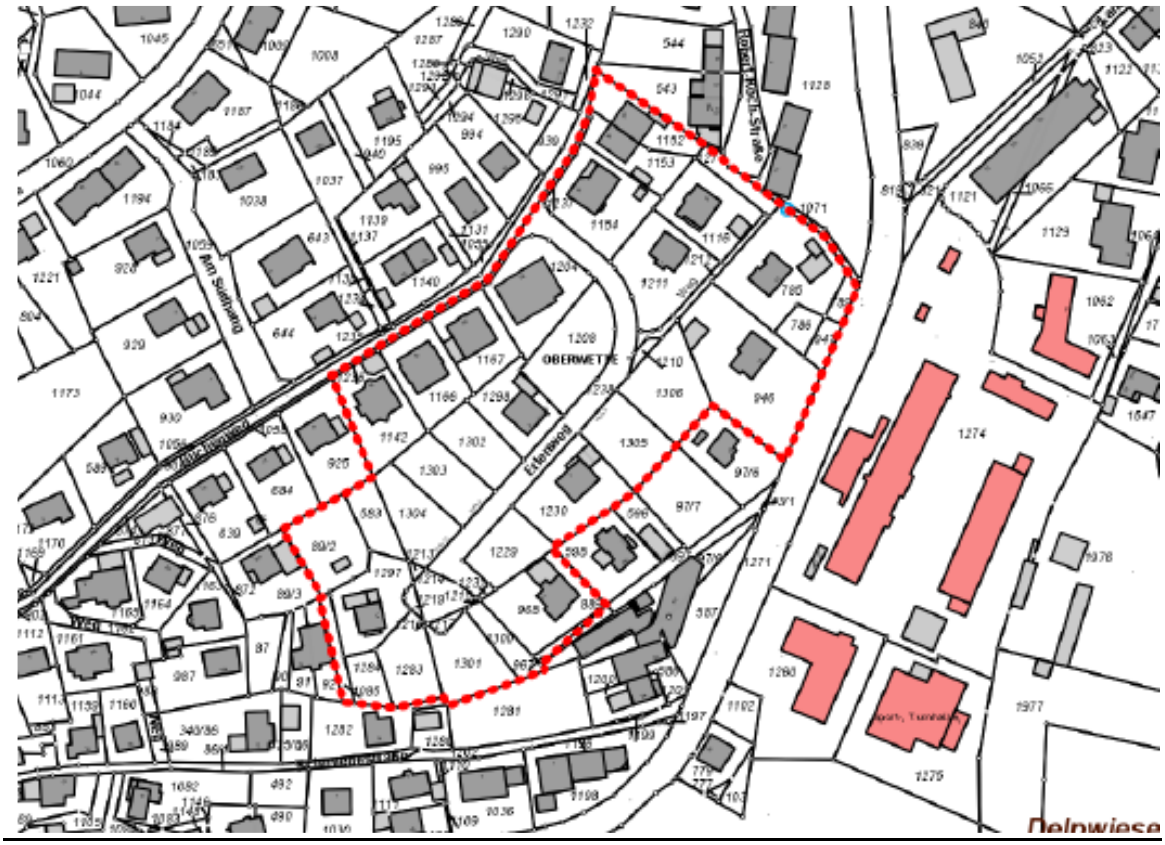
Nach der Novellierung des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung NRW wird der Bebauungsplan Nr. 49 „Oberwette-Buchenweg“, mit der 6. Änderung auf die aktuell gültigen Fassungen umgestellt.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortes Marienheide in der Ortslage Oberwette. Die Erschließung erfolgt durch den Erlenweg und den Buchenweg.

Der Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49. Die Lage und der Geltungsbereich des Plangebietes werden auf der nachfolgenden Abbildung wiedergegeben.

Abbildung 1: Übersichtsplan mit räumlichem Geltungsbereich des Plangebietes (ohne Maßstab)



Quelle: Gemeinde Marienheide; © Oberbergischer Kreis, Geoinformation und Liegenschaftskataster

3. ANLASS DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Oberwette - Buchenweg“ erlangte am 01.09.1993 Rechtskraft. Seitdem wurden der Bebauungsplan bereits durch fünf Änderungsverfahren fortgeschrieben und den Entwicklungsabsichten angepasst.

Der Bebauungsplan setzt für die Gebäude eine maximal II-geschossige Bauweise fest. Bei einigen Häusern in Hanglage wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse offensichtlich überschritten.

Das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden ist zwar für die Feststellung der Geschossigkeit nicht maßgeblich, da sich Nachweis und Berechnung der bauplanungsrechtlich zulässigen Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan aus den landesrechtlichen Vorschriften (hier Landesbauordnung NRW) ergeben. Dennoch ist es sinnvoll und vorliegend unter städtebaulichen Gesichtspunkten geboten diese Festsetzung im Bebauungsplan aufgrund der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet aufzuheben und sich nur auf die maximal zulässigen Gebäudehöhen zu beschränken.

4. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans sieht eine bauliche Entwicklung von Wohnhäusern südlich des Buchenweges vor, die bis heute jedoch noch nicht in allen Teilen umgesetzt worden ist. Dominiert wird die vorhandene Bebauung von freistehenden Einfamilienhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern. Teilweise sind im Bereich des Buchenweges Mehrfamilienhäuser errichtet worden. Die Wohngebäude sind sowohl trauf- als auch giebelständig zu den Erschließungsstraßen ausgerichtet.
Die Plangebietsfläche wird insgesamt von weiterer Wohnbebauung ummantelt.
Insbesondere im Bereich des Erlenweges befinden sich noch vereinzelt freie Baugrundstücke.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND ZU BERÜCKSICHTIGENDE FACHPLANUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Situation

Der Landesentwicklungsplan stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsraum dar und legt den Ort Marienheide als Grundzentrum fest.

Im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält für das gesamte Plangebiet eine Darstellung als Wohnbaufläche.

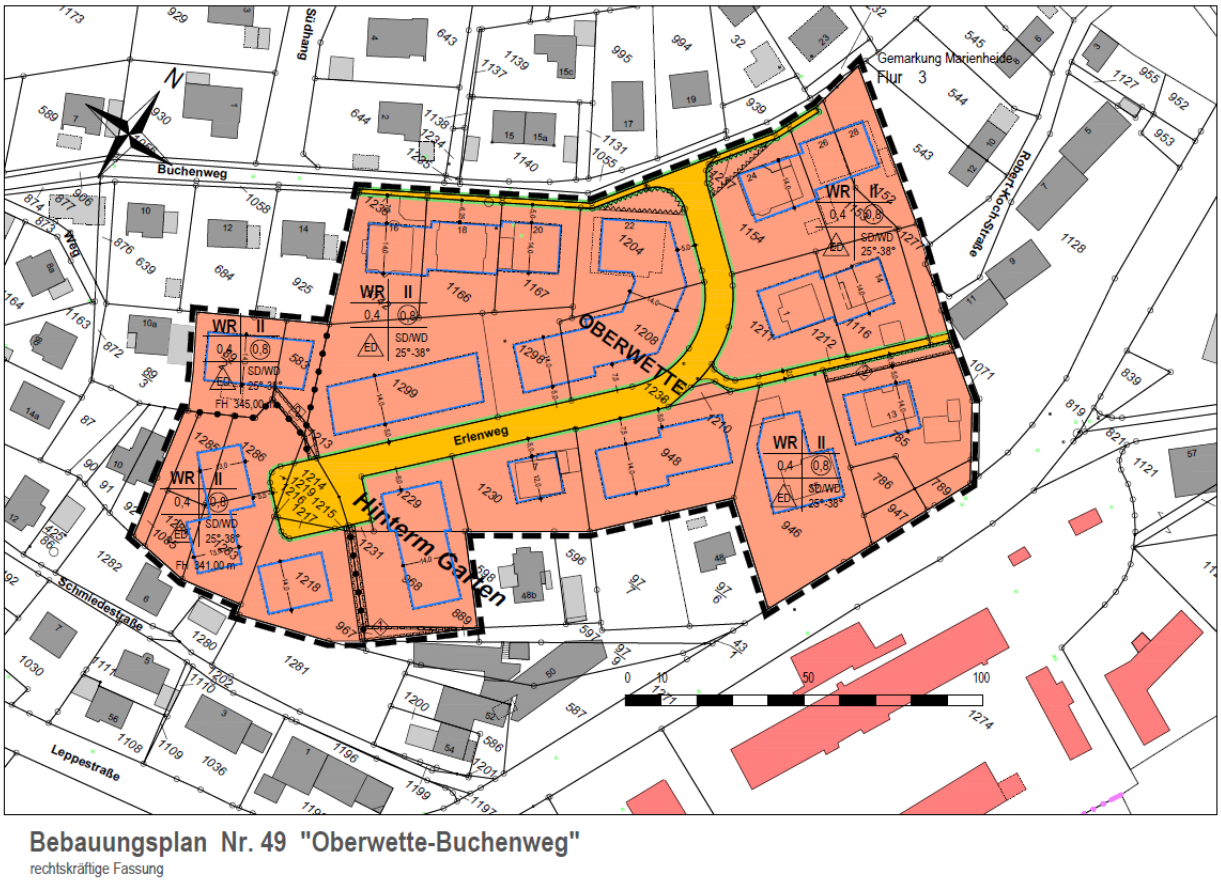
5.2 Verbindlicher Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung mit einer maximalen II-geschossigen Bauweise (BauNVO) festgesetzt.

Die Wohngebäude sind bei offener Bauweise mit Sattel- und Walmdächern und einer Dachneigung von 25° bis 38° zu errichten. Für das WA sind nach Maßgabe der BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen mit ihren Baugrenzen bestimmen die Lage und die Ausrichtung der Wohngebäude.

Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 49



Quelle: Gemeinde Marienheide

5.3 Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplanes Nr. 1 „Marienheide/Lieberhausen“.

5.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler und keine Bodendenkmäler.

6. PLANINHALTE

Die natürliche Geländeoberfläche weist teilweise starke Unterschiede im Plangebiet auf. Aufgrund der Hanglage sollen die zulässigen Höhenlagen der Gebäude ausschließlich über die bereits festgesetzten Firsthöhen im Bebauungsplan erfolgen. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse soll aufgehoben werden.

Die Festsetzungen zum First orientieren sich an den Höhen des Erdgeschossfußbodens der bestehenden oder noch geplanten Wohngebäude (max. 10,50 m). Im Bereich der Wendeanlage im Erlenweg sind max. Firsthöhen bezogen auf Normal-Höhen-Null festgesetzt. Die Festsetzung zu Traufhöhen soll ebenso aufgehoben werden.

Eine nachteilige Veränderung des Baugebietes und des Ortsbildes ist auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachneigung somit ausgeschlossen.
Die übrigen Festsetzungen aus der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 behalten ihre Gültigkeit.

7. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

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.

Es entsteht kein Eingriff in Natur und Landschaft, da nur die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich ihrer Anzahl der zulässigen Vollgeschosse geändert werden.

Auf eine Bilanzierung wird daher verzichtet.

Bei Realisierung der Planungsmaßnahmen ist ebenso ein Eintreten artenschutzrechtlicher relevanter Verbotstatbestände gem. §§ 44, 45 BNatSchG nicht zu erwarten. Dieses gilt gleichermaßen für die aufgeführten Arten in der „Roten Liste“.

8. KOSTEN

Der Gemeinde entstehen außer Sach- und Personalkosten durch die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 keine weiteren Kosten.

Marienheide, 10.01.2019