

Gemeinde Marienheide



BEGRÜNDUNG

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Müllenbach-Schemmer Siedlung" im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I.S.3634)
in der zur Zeit gültigen Fassung

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2. LAGE, BESCHREIBUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES. 3	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSBINDUNGEN	4
3.1 REGIONALPLAN.....	4
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
3.3 VERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN	4
3.4 LANDSCHAFTSPLAN/ LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG	5
4. PLANINHALT	5
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
4.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN.....	6
4.4 BAUWEISE	6
4.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
4.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMENFLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	7
5. UMWELTBELANGE	7
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT	7
7. ERSCHLIEßUNG	8
7.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	8
7.2 VER- UND ENTSORGUNG / LÖSCHWASSER.....	8
8. ARTENSCHUTZ	8
9. VERFAHREN	8
10. KOSTEN	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Müllenbach-Schemmer Siedlung“ liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Müllenbach und erlangte am 16.01.1997 Rechtskraft. Eine 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB wurde am 02.09.1999 rechtskräftig.

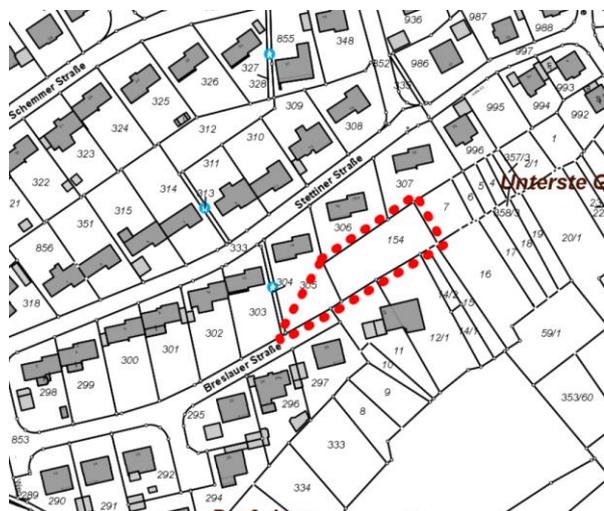
Der Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet mit zumeist gestaffelt angeordneten überbaubaren Flächen entlang der Straßenzüge fest. Am Ende der Breslauer Straße, jedoch nicht unmittelbar anschließend, befindet sich das Flurstück Nr. 154. Aufgrund der fehlenden Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche wurde für die Wohnbaufläche keine überbaubare Fläche festgesetzt.

Ziel der Planung ist die Festsetzung einer überbaubaren Fläche sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger und der Anlieger zur Erschließung des geplanten Baugrundstücks.

2. Lage, Beschreibung und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung beinhaltet einen Bereich Ende der Breslauer Straße im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 1.350 m² und beinhaltet die Grundstücke, Gemarkung Marienheide, Flur 32, Flurstücke Nrn. 154 und Teil aus 305.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: Gemeinde Marienheide; © Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2019) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

Abb. 2: Blick auf das Plangebiet



Abb. 3 Blick auf die geplante Zufahrt



Quelle: Gemeinde Marienheide

3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben und Planungsbindungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt für den Bereich des Plangebietes und seiner näheren Umgebung einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar.

Durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplans bleibt die Bodennutzung und somit die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan unverändert.

3.3 Verbindlicher Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 „Müllenbach-Schemmer Siedlung“ sollen im Wesentlichen beibehalten werden.

Für die Bauflächen bestehen im Ursprungsplan folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet -WR-
- Grundflächenzahl GRZ von 0,4,
- Geschossflächenzahl GFZ von 0,5
- maximale Eingeschossigkeit,
- Einzel- und Doppelhäuser,
- Satteldach mit einer Dachneigung von 15-25° und
- überbaubare Grundstücksflächen.

Die vorhandene Breslauer Straße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Darüber hinaus sind im rechtskräftigen Bebauungsplan weitere gestalterische Festsetzungen getroffen worden.

Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59



Quelle: Gemeinde Marienheide

3.4 Landschaftsplan/ Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 1 Marienheide-Lieberhausen.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet – WR- (§ 3 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
- Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird geringfügig geändert.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung NRW wird unverändert im gesamten Plangebiet auf ein Vollgeschoss festgesetzt und orientiert sich somit an die Umgebungsbebauung. Eine Begrenzung der zulässige Gebäudehöhe erfolgt durch die Festsetzung von einer maximal zulässigen Firsthöhe bezogen auf NHN.

Die Grundflächenzahl wird so festgesetzt, dass eine möglichst optimale Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgen kann, ohne einen zu großen Flächenverbrauch zu induzieren. Für die große Wohngebietsfläche reicht eine Grundflächenzahl von 0,3 aus, um die überbaubare Fläche optimal ausnutzen zu können.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauONW ist bei der Ermittlung der Grundfläche nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen hinzugerechnet werden von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von v.g. Anlagen um 50 % ist nicht zulässig. Der Versiegelungsgrad im Baugebiet wird dadurch der umliegenden Bebauung angepasst.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist nach § 17 Abs. 1 BauNVO in dem Reinen Wohngebiet mit GFZ = 0,5 festgesetzt. Dieses erlaubt eine Aufstockung der eingeschossigen Gebäude unter der Vorgabe, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung NRW wird.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird in der Plandarstellung zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche wird so angeordnet, dass es einer Arrondierung des Wohngebietes nicht widerspricht und einen unmittelbaren Anschluss an die Umgebungsbebauung erhält.

4.4 Bauweise

Die Ausweisung der Bauweise wird unverändert beibehalten. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Die bestehenden gestalterischen Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der Fassaden, von Dächern und der Grundstücksgestaltung (Mülltonnenplatz, Gerätebox und dgl. und Grundstückeinfriedungen) gelten für den Änderungsbereich unverändert.

Durch diese Festsetzungen wird Sorge getragen, dass es nicht zu einer Disharmonie in der optischen Fernwirksamkeit kommt und ein angenehmes Wohnumfeld gesichert wird.

4.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmenflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ein landschaftsgerechter Übergang zum Außenbereich wird durch die Festsetzung zur Anpflanzung einer Strauchhecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB erwirkt, die ausschließlich mit Gehölzen der festgesetzten Gehölzliste anzulegen ist.

5. Umweltbelange

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei dieser Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es handelt sich bei dieser Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung um die Ausweisung einer weiteren Baufläche im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Durch die Wahl des Verfahrens besteht kein Ausgleichserfordernis. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen für die bestehenden Bauflächen nicht. Zusätzliche Emissionen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

6. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Der Planbereich hat keine erkennbare Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Es handelt sich um unbebautes Grünland im Anschluss an bereits vorhandene Bebauung. Durch die 2. Änderung wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine geschützten Biotope/Biotoptypen nach § 30 BNatSchG (nach Landschaftsinformationssammlung LINFOS NRW mit Stand vom 31.07.2015) vorhanden.

Es sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden und es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugrundstücks erfolgt durch die Ausweisung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger und der Anlieger angrenzend an die als öffentlich Verkehrsfläche festgesetzten Breslauer Straße.

7.2 Ver- und Entsorgung / Löschwasser

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an das bestehende System gesichert

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

8. Artenschutz

Parallel zur Planung wurde eine Artenschutzprüfung in der Stufe 1 durchgeführt. Demnach sind keine Konflikte mit dem besonderen Artenschutz zu erwarten. Gleiches gilt für Konflikte mit den Regelungen des Umweltschadengesetzes. Bezüglich der Schutzgüter, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen sind sowie der Belange des § 1a BauGB kann die Planung umweltverträglich umgesetzt werden.

9. Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.06.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Müllenbach-Schemmer Siedlung“ gefasst. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen. Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist alsbald vorgesehen.

10. Kosten

Der Gemeinde entstehen außer Sach- und Personalkosten keine weiteren Kosten.

Marienneide,