

**Gemeinde Marienheide**



**Bebauungsplan Nr. 32 „Reppinghausen“**

**9. Änderung gem. 13 BauGB**

### **Begründung**

gem. § 2a S. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
in der z. Zt. gültigen Fassung

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung .....	3
3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben und Planungsbindungen .....	5
3.1 Regionalplan .....	5
3.2 Flächennutzungsplan .....	5
3.3 Verbindlicher Bebauungsplan .....	6
3.4 Landschaftsplan/ Landschaftsschutzgebietsverordnung .....	7
4. Planinhalt .....	7
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.3 Höhe der baulichen Anlagen .....	8
4.4 Anzahl der Vollgeschosse .....	8
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
4.6 Bauweise .....	8
4.7 Örtliche Bauvorschriften .....	8
5. Umweltbelange /Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.....	8
6. Artenschutz.....	9
7. Erschließung.....	9
7.1 Verkehr.....	9
7.2 Ver- und Entsorgung .....	9
7.3 Löschwasser .....	9
8. Denkmalschutz.....	9
9. Immissionen/Emissionen .....	9
10. Verfahren .....	10
11. Kosten .....	10

## **1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Reppinghausen“ erlangte am 01.06.1985 Rechtskraft. In der darauffolgenden Zeit wurden aufgrund von modifizierten Planungsabsichten bereits acht Änderungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführt.

Südlich der „Alten Hofstraße“ setzt der Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise fest. Zudem ist in den textlichen Festsetzungen bezüglich der Höhenlage des Gebäudes festgesetzt (B. 2), dass talseits der Erschließungsstraße die Oberkante des Erdgeschossfußbodens höhengleich bis max.0,50 m im Mittel unter der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage der zugeordneten Haupteerschließungsstraße liegen muss.

Damit die Höhenentwicklungen der baulichen Anlagen sich in städtebaulich akzeptablen Grenzen bewegen wurden Trauf- und Firsthöhen festlegt. Die ursprüngliche Festsetzung, dass Untergeschosse, bei denen es sich nicht um ein Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung NRW handelt, trotzdem auf die Geschoßanzahl angerechnet werden, war rechtswidrig und wurde aufgehoben.

Ziel der Planung ist es, die Festsetzung zu treffen, dass gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise ein Vollgeschoß mehr zugelassen werden kann, wenn durch Hanglage bedingt das Untergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

Da topografisch bzw. bautechnisch bedingt, der Erdgeschossfußboden auch über der Höhe Straßenniveau liegen kann und unter Berücksichtigung, dass das Gebäude nicht höher wird, als bei Einhaltung der bestehenden Höhenfestsetzungen, soll eine höhere Erdgeschosshöhe auch gemäß 31 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

Die angestrebte Änderung ist städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB liegen vor.

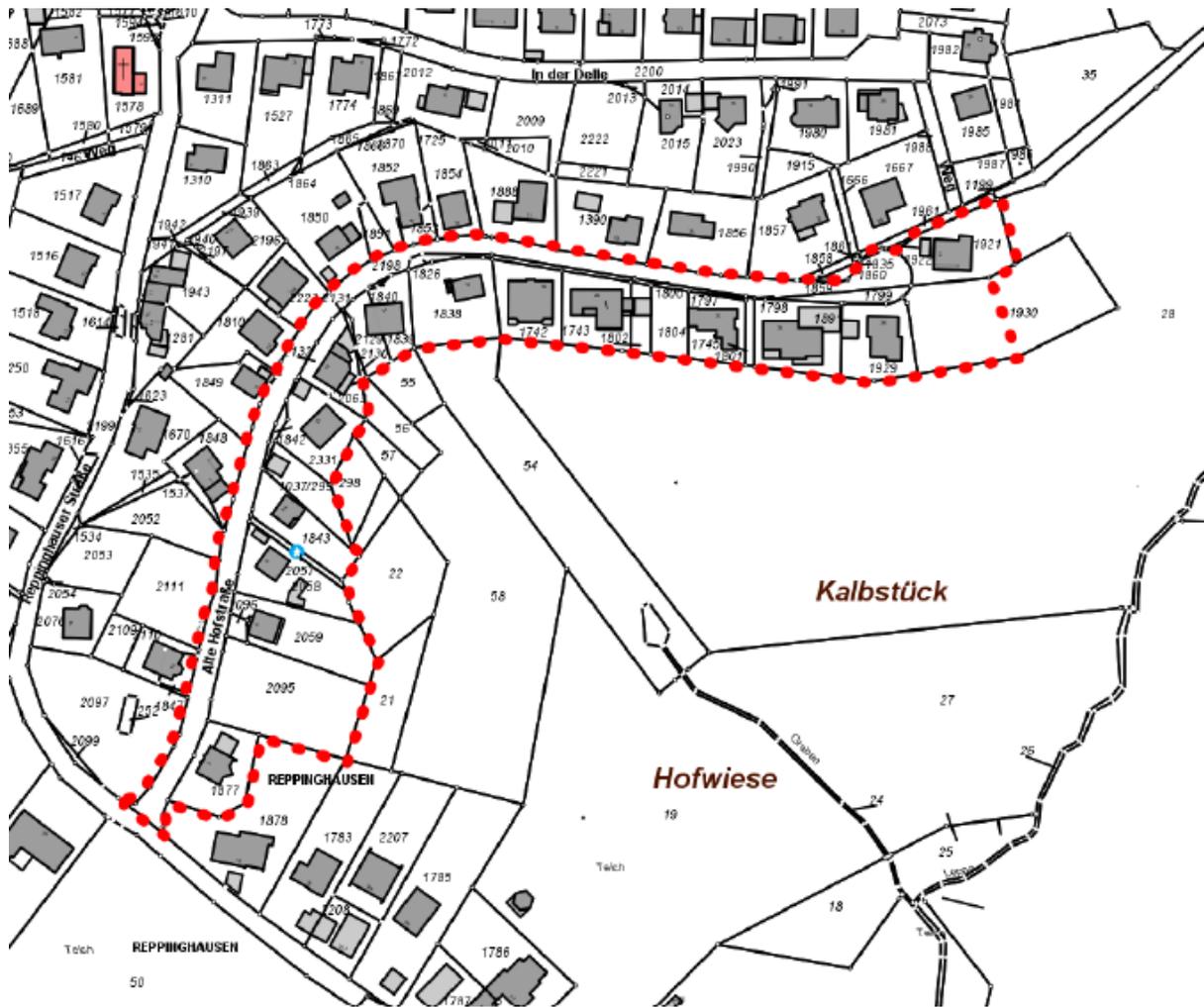
Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am 15.12.2020. beschlossen, eine Bebauungsplanänderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

## **2. Lage, Beschreibung und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 32 „Reppinghausen“ liegt im Südosten des Ortskerns von Marienheide. Das Plangebiet der 9. Änderung liegt südlich der 'Alten Hofstraße'. Es handelt sich zum Großteil um bebaute Grundstücke. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 1,66 ha und beinhaltet die Grundstücke an der Straße „Alte Hofstraße“ Nrn. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 und 31.

Die Lage und der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung geht aus der nachfolgenden Abbildung hervor.

**Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan**



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

Das Planumfeld ist überwiegend durch Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Gärten und Freiflächen aus den 1980er Jahren sowie einer homogenen Satteldachlandschaft geprägt. Die südlichen Fronten der Kellergeschosse der eingeschossigen Gebäude liegen auf Grund der Hanglage oberhalb des Geländes.

**Abb. 2: Blick auf das Plangebiet**



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

### **3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben und Planungsbindungen**

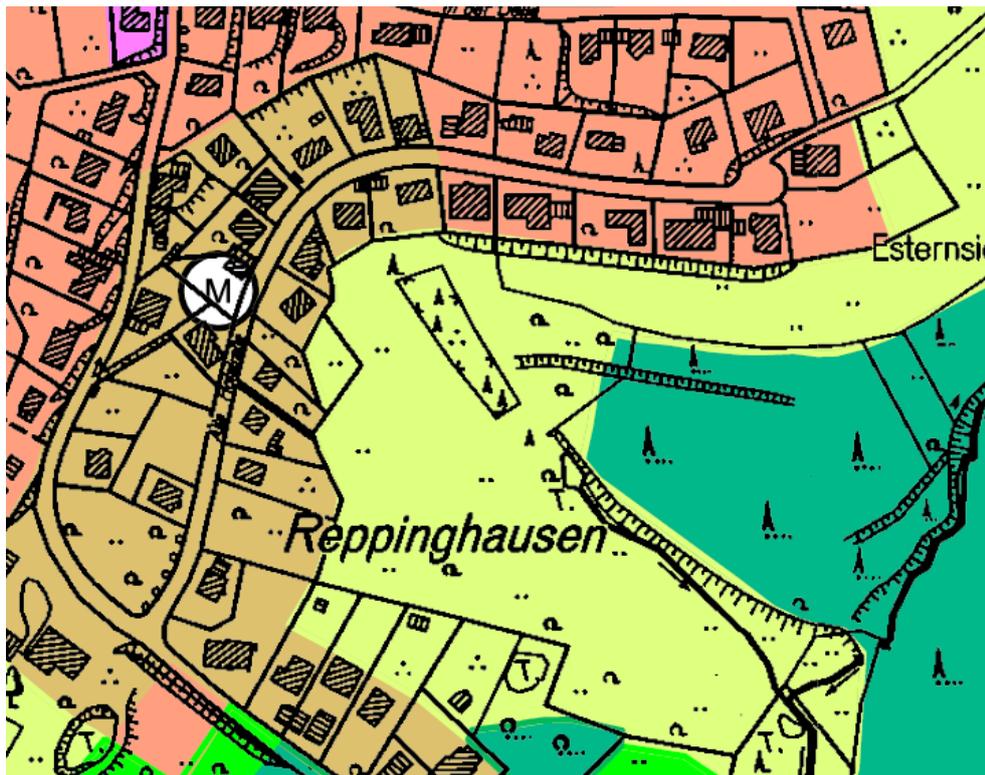
#### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet und seine nähere Umgebung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des südlichen Plangebietes eine gemischte Baufläche und im nordöstlichen Planbereich eine Wohnbaufläche dar. Durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplans bleibt die Bodennutzung und somit die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan unverändert bestehen.

Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Quelle: Gemeinde Marienheide

### 3.3 Verbindlicher Bebauungsplan

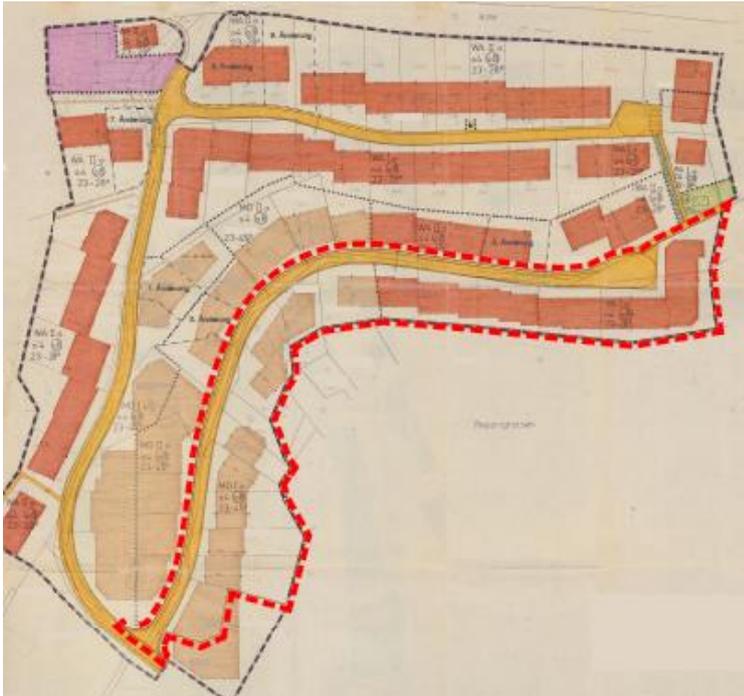
Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Reppinghausen“ kommt auf den rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 zu liegen (siehe Abb. 4).

Für die Bauflächen sind im Ursprungsplan die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Dorfgebiet - MD- /- Allgemeines Wohngebiet – WA
- Dachneigung 23-45 /- Dachneigung 23-28
- I-geschossige, offene Bauweise
- Grundflächenzahl GRZ von 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ von 0,8
- überbaubare Grundstücksfläche

Darüber hinaus sind im rechtskräftigen Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zu Fassaden, Dacheindeckungen, Lage von Garagen und Mülltonnen sowie zu Grundstückeinfriedungen getroffen worden.

**Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 „Dannenberg“ (mit Änderungen)**



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 im Bebauungsplan unverändert ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO bzw. ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Die v.g. Festsetzungen wurden getroffen, um das Gebiet für den der Bau von Wohnhäusern städtebaulich qualifiziert zu überplanen und die vorhandenen Baukörper in der alten Dorflage in ihrem Bestand zu sichern.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an die offene Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Freiflächen und Gärten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wie auch die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8, bleiben im Änderungsbereich unverändert festgesetzt und damit unterhalb der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch ist gewährleistet, dass eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung des Grundstückes im Plangebiet vollzogen wird.

Die maximal zulässige I-geschossige Bauweise bleibt im Änderungsbereich des Bebauungsplans unverändert bestehen.

#### **4.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss höhengleich bis max. 0,50 m im Mittel unter der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage der zugeordneten Haupteerschließungsstraße liegen. Ausnahmsweise ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Abweichung der Festsetzung zulässig, wenn die Festsetzung topografisch bzw. bautechnisch bedingt nicht einhalten werden kann und das Gebäude nicht höher wird, als bei Einhaltung der bestehenden Höhenfestsetzung.

#### **4.4 Anzahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß Bauordnung Nordrhein-Westfalen wird bleibt mit einem Vollgeschoss unverändert bestehen.

Auf Grund der anspruchsvollen topografischen Situation ist aber gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise ein Vollgeschoss mehr zulässig, wenn durch Hanglage bedingt das Untergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse im Sinne der landesrechtlichen Vorschriften anzurechnen ist.

#### **4.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden in der Plandarstellung unverändert zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **4.6 Bauweise**

Im Plangebiet bleibt in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung die Festsetzung der offenen Bauweise unverändert.

#### **4.7 Örtliche Bauvorschriften**

Im Bebauungsplan behalten die gestalterischen Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der Fassaden, Dächer, Garagen, Grundstückseinfriedungen sowie zur Grundstücksgestaltung ihre Gültigkeit.

### **5. Umweltbelange /Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung 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.

Eine durchgeführte Vorprüfung der Artenschutzprüfung (Protokoll als Anlage beigefügt) hat durch eine überschlägige Prognose geklärt, dass bei Verwirklichung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

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.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Naturschutzrechtliche Eingriffe werden durch die Planung daher nicht vorbereitet, sodass auf eine Bilanzierung verzichtet werden kann.

## **6. Artenschutz**

Nach § 44 BNatSchG sind die Artenschutzaspekte in Bezug auf Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten) und die europäischen Vogelarten berücksichtigt und geprüft worden.

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Bei Realisierung der Planungsmaßnahmen ist ein Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. §§ 44, 45 BNatSchG nicht zu erwarten. Dieses gilt ebenso für die aufgeführten Arten in der „Roten Liste“.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehr**

Der Geltungsbereich der 9. Änderung liegt an der „Alten Hofstraße“, welche die Grundstücke des Plangebietes erschließt. Die äußere Erschließung erfolgt über die „Reppinghauser Straße“ und im weiteren Verlauf über die Bundesstraße B 256.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgungsinfrastruktur (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) ist für das Plangebiet vorhanden.

Die Versorgung ist durch die vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert.

Negative Auswirkungen auf die Beseitigung von Niederschlagswässern und die Ver- und Entsorgung sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um heute bereits festgesetzte Bauflächen, deren Infrastruktur vorhanden ist. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Auf den Grundstücken befinden sich die entsprechenden Hausanschlussleitungen, welche gemäß der gemeindlichen Satzungsregelung zum Anschluss berechtigen.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über den lokalen Entsorgungsträger.

### **7.3 Löschwasser**

Im Plangebiet steht eine Löschwassermenge von 800 l/min für einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet.

## **8. Denkmalschutz**

Im unmittelbarem Umfeld des Plangebietes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Negative Beeinträchtigungen für den Denkmalschutz sind durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes daher nicht zu erwarten.

## **9. Immissionen/Emissionen**

Auf das Plangebiet wirken keine nennenswerten Immissionen der angrenzenden Nutzungen ein, so dass auf eine Festsetzung zum vorbeugenden Lärmschutz im Bebauungsplan verzichtet werden kann. Vom Plangebiet gehen keine unzulässigen Emissionen aus.

## **10. Verfahren**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Reppinghausen“ gefasst. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

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

## **11. Kosten**

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

Marienheide, 05.03.2021