

**Gemeinde Marienheide**



**Bebauungsplan Nr. 6N „Kalsbach“,  
3. 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**

<b>1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung</b> .....	3
<b>2. Lage, Beschreibung und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes</b> .....	3
<b>3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben und Planungsbindungen</b> .....	5
<b>3.1 Regionalplan</b> .....	5
<b>3.2 Flächennutzungsplan</b> .....	5
<b>3.3 Landschaftsplan/ Landschaftsschutzgebietsverordnung</b> .....	5
<b>3.4 Verbindlicher Bebauungsplan</b> .....	5
<b>4. Planinhalt</b> .....	6
<b>4.1 Art der baulichen Nutzung</b> .....	6
<b>4.2 Maß der baulichen Nutzung</b> .....	6
<b>4.3 Überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	7
<b>4.4 Bauweise</b> .....	8
<b>4.5 Firstrichtung</b> .....	8
<b>4.6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</b> .....	8
<b>4.7 Örtliche Bauvorschriften</b> .....	9
<b>5. Umweltbelange /Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft</b> .....	9
<b>6. Artenschutz</b> .....	9
<b>7. Erschließung</b> .....	9
<b>7.1 Verkehr</b> .....	9
<b>7.2 Ver- und Entsorgung</b> .....	9
<b>7.3 Löschwasser</b> .....	10
<b>8. Denkmalschutz</b> .....	10
<b>9. Immissionen/Emissionen</b> .....	10
<b>10. Verfahren</b> .....	10
<b>11. Kosten</b> .....	10

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

Der Bebauungsplan Nr. 6 N „Kalsbach“ erlangte am 09.10.1991 Rechtskraft. Seitdem wurde wegen modifizierter Entwicklungsabsichten zwei Änderungen des Bebauungsplans durchgeführt. Bei beiden rechtskräftig gewordenen Änderungen wurden die Baugrenzen jeweils modifiziert angeordnet.

Durch die Grundstücksaufteilung im nordöstlichen Bereich (Nachbargrundstück) ist die bandartig ausgewiesene, überbaubare Fläche mit ihren Baugrenzen für ein noch nicht bebautes Grundstück (Gemarkung Marienheide, Flur 35, Flurstücke 3011 und 3012) restriktiv bemaßt (ca. 180 m<sup>2</sup>). Durch die erforderlichen Abstandsflächen zum bestehenden Nachbargebäude und die Festsetzung der Firstrichtung, wird die traufseitige Gebäudelänge eingeschränkt.

Ziel der 3. Änderung ist es daher, die bestehende Baugrenze um 2,00 m in südwestliche Richtung zu erweitern, um eine aufgelockerte Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus zu ermöglichen. Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum des Antragstellers.

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 Haupt- und Finanzausschuss im Namen des Rates der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am 27.04.2021 beschlossen, eine 3. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

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

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Ortes Kalsbach, nördlich der „Unteren Eickenstraße“. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 785 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Grundstücke an der „Unteren Eickenstraße“. Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich die Grundstücke, Gemarkung Marienheide, Flur 35, Flurstücke Nrn. 3011, 3012 und Teil aus 3418 (Straßenverkehrsfläche).

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

**Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**



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

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



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 letzten 30 Jahren sowie einer homogenen Sattel- und Walmdachlandschaft in eingeschossiger Bauweise geprägt.

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

#### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet und seine nähere Umgebung als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar. Dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB wird damit gefolgt.

#### **3.3 Landschaftsplan/ Landschaftsschutzgebietsverordnung**

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

#### **3.4 Verbindlicher Bebauungsplan**

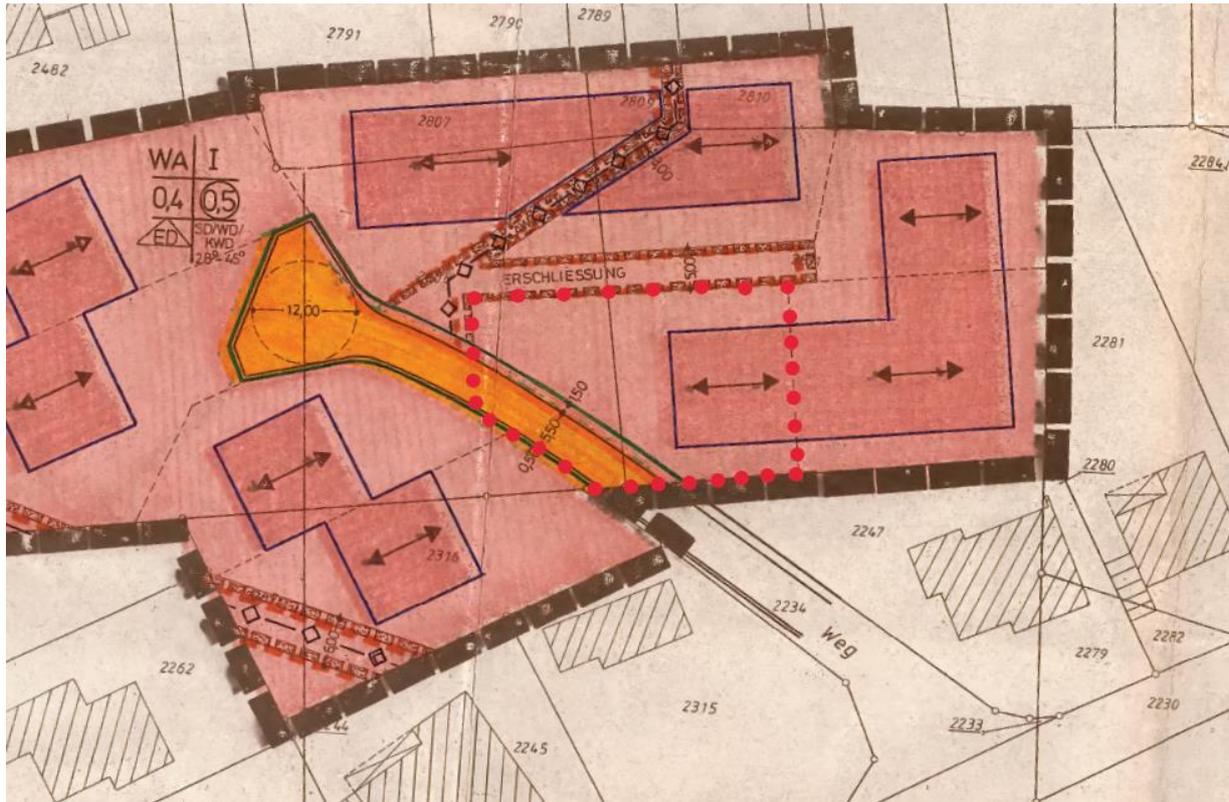
Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 N „Kalsbach“ kommt auf den rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 N zu liegen (siehe Abb. 4).

Für die Bauflächen sind im Ursprungsplan die folgenden Festsetzungen getroffen:

- „Allgemeines Wohngebiet – WA“
- I-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl von 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ von 0,5
- Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach
- Dachneigung 28° - 45°
- überbaubare Grundstücksfläche.

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

**Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 N „Kalsbach“**



Quelle: Gemeinde Marienheide

#### **4. Planinhalt**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

###### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan unverändert ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 i. V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sind die gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die v.g. Festsetzungen wurden getroffen, da sich diese Nutzung der Grundstücke in die Gesamtstruktur des baulichen Umfeldes einpasst.

##### **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 Festlegung der GRZ entspricht der zulässigen Obergrenzen gem. § 17 BauNVO. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist 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.

Die GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die v.g. Anlagen um 50 % überschritten werden. Damit ist auch im Allgemeinen Wohngebiet eine Überbauung von maximal ca. 60 % des Baugrundstückes zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan unverändert mit  $GFZ = 0,5$  festgesetzt und bleibt unterhalb der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch ist gewährleistet, dass eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung des Grundstückes im Plangebiet vollzogen wird.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (I-geschossig) bleibt im Änderungsbereich des Bebauungsplans unverändert bestehen.

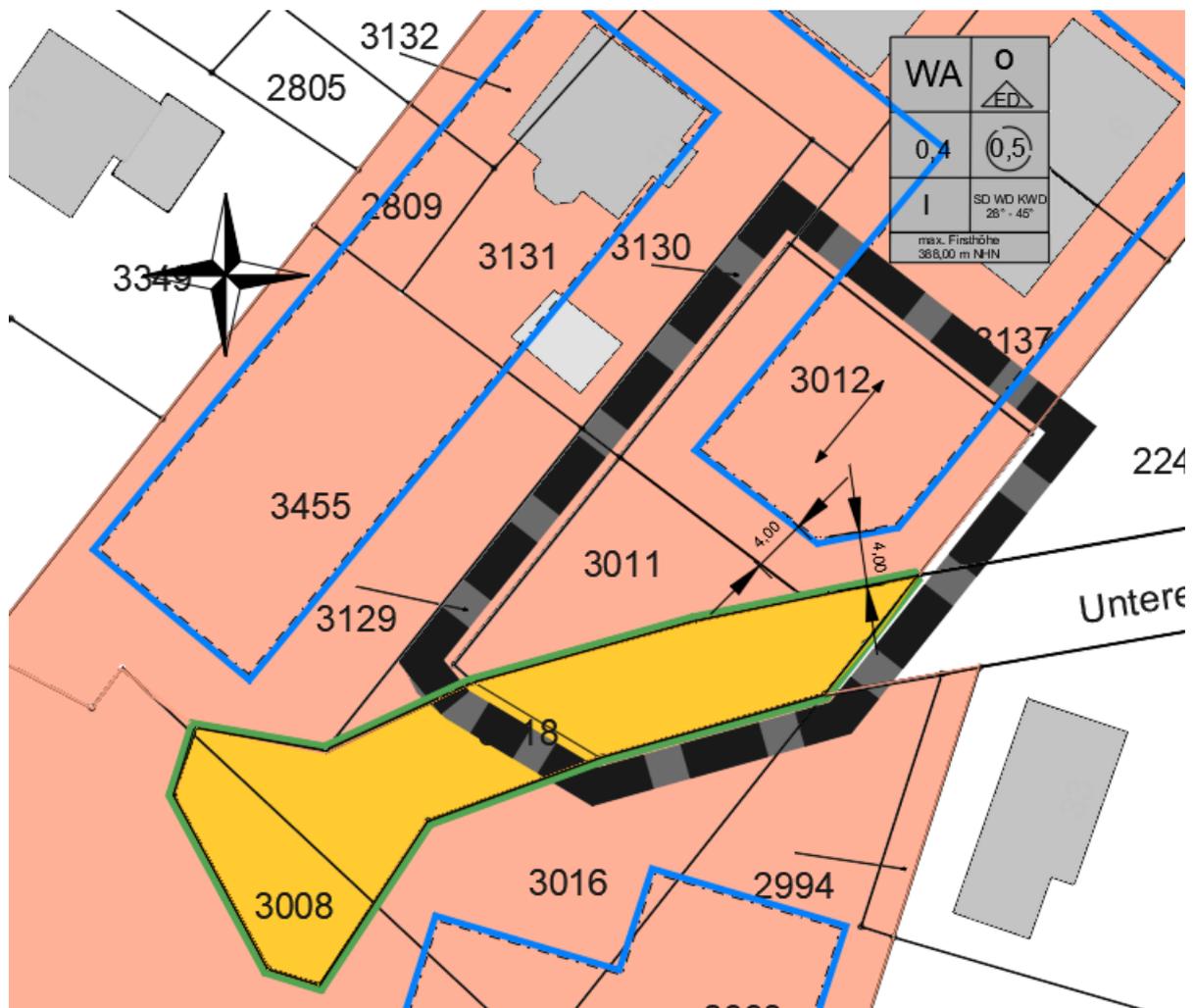
Die Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude wird angepasst. Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlage wird eindeutig durch Zuordnung des Bezugspunktes auf Normalhöhennull (NHN) mit 388,00 m NHN festgesetzt. Dabei wird die Höhenentwicklung der topografischen sowie der Erschließungssituation berücksichtigt um die Massivität der baulichen Anlagen in einem ansprechenden Rahmen zu halten. Die Höhenentwicklung wird auch durch die max. I-geschossige Bauweise reguliert.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Mit der 3. Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig erweitert.

**Abb. 4: Auszug aus dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6N „Kalsbach“**



Quelle: Gemeinde Marienheide

#### **4.4 Bauweise**

Die offene Bauweise im Plangebiet wird beibehalten. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten.

#### **4.5 Firstrichtung**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes wird die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Änderungen an dieser Festsetzung wurden nicht vorgenommen

#### **4.6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mindestens 5 m haben, um die Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge vor der Garage zu gewährleisten. Andererseits soll verhindert werden, dass die Erschließungsfunktion der öffentlichen und privaten kurzen Erschließungsstraße durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt wird.

#### **4.7 Örtliche Bauvorschriften**

Im Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der Fassaden, Dächer, Garagen, Grundstückseinfriedungen sowie zur Grundstücksgestaltung getroffen. Diese orientieren sich überwiegend an den bestehen Festsetzungen und sichern so ein einheitliches Ortsbild.

#### **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, § 4c ist nicht anzuwenden.

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 Modifizierung der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft, da an der Stelle bereits Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig waren. Naturschutzrechtliche Eingriffe werden durch die Planung 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 3. Änderung liegt an der Straße 'Untere Eickenstraße', die das Grundstück des Plangebietes erschließt. Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße 'Eickenstraße' und im weiteren Verlauf über die Bundesstraße 256 (Gummersbacher Straße).

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

Die Versorgungsinfrastruktur (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) ist für das Plangebiet vorhanden. Die Versorgung ist durch die vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen im Trennsystem. Der Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist in der Straße „Untere Eickenstraße“.

Die Beseitigung von Niederschlagswässern erfolgt auf dem eigenen Grundstück.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über den lokalen Entsorgungsträger.

### **7.3 Löschwasser**

Die vorliegende Netzberechnung weist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 800 l/min für einen Zeitraum von zwei Stunden aus, sodass eine ausreichende Löschwasserversorgung im Netz gewährleistet ist.

## **8. Denkmalschutz**

Im unmittelbarem Umfeld des Plangebietes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Negative Beeinträchtigungen für den Denkmalschutz sind durch die 3 vereinfachte. Änderung des Bebauungsplanes daher nicht zu erwarten.

## **9. Immissionen/Emissionen**

Auf das Plangebiet wirken keine unzulässigen Immissionen der angrenzenden Nutzungen (insbesondere Verkehrslärm der B256) am Tag/Nacht ein (nach Umgebungslärmkartierung NRW), so dass auf eine Festsetzung zum vorbeugenden Lärmschutz im Bebauungsplan verzichtet werden kann. Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus.

## **10. Verfahren**

Der Haupt- und Finanzausschuss hat im Namen des Rates der Gemeinde in seiner Sitzung am 27.04.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 N „Kalsbach“ gefasst. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

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

## **11. Kosten**

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

Marienhede, 10.06.2021