

**STADT BEDBURG****DER BÜRGERMEISTER**

Fachbereich 1: Planen, Bauen und Wirtschaftsförderung

## **Begründung**

für den Bebauungsplan Nr. 1/Bedburg-Rath, 5. Änderung  
- Teilgebiet an der Garsdorfer Straße in Bedburg-Rath -

---

### **Teil I**

Gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplan darzulegen.

#### **① Ausgangssituation**

Der Bebauungsplan Nr.1/Bedburg-Rath in der Fassung seiner 4. Änderung ist seit dem 20.07.2004 rechtskräftig. Die Grundstücke konnten umgehend einer Vermarktung und damit der Bebauung zugeführt werden; entsprechend dem Bebauungskonzept im Rahmen der städtebaulichen Planung konnten die Gebäude in Abhängigkeit von den Grundstückszuschnitten mit einer Südausrichtung angelegt werden.

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um allgemeines Wohngebiet (WAll) mit Einfamilienhausbebauung innerhalb der Ortslage Rath an der Garsdorfer Straße.

#### **② Planungsanlass**

Seitens der Grundstückseigentümer besteht Interesse, Wintergärten an die Wohngebäude anzubauen. Aufgrund der Ausnutzung bzw. der Bebauung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche begründet im individuellen Wohnraumbedarf ist die Errichtung von Wintergärten derzeit nicht möglich.

Der Ausschuss für Struktur und Stadtentwicklung der Stadt Bedburg hat daher in seiner Sitzung am 14.02.2006 den Aufstellungsbeschluss für die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/Bedburg-Rath gefasst.

Planungsziel ist Aufnahme einer textlichen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 2 des Baugesetzbuches:

- A) Eingeschossige Anbauten, ausschließlich Wintergärten sind ausnahmsweise in einer Größe von max. 15 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Als Ausgleich für den Eingriff wird gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a Baugesetzbuch ergänzend festgesetzt:

- B) Für den Fall der Erteilung der Ausnahme gem. Buchstabe A) wird die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes auf dem Grundstück erforderlich.

### **③ Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg stellt den Bereich als WA - Wohnbauflächen dar und entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch.

### **④ Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreis trifft für den Planbereich keine Festsetzungen.

### **⑤ Ziel und Zweck der Planung**

Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist die Aufnahme einer textlichen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 2 des Baugesetzbuches, wonach ausnahmsweise ein Anbau von eingeschossigen Wintergärten zugelassen werden soll.

Des weiteren soll nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25a Baugesetzbuch festgesetzt werden, dass für den Fall der Erteilung der Ausnahmegenehmigung für die Errichtung eines Wintergartens ein hochstämmiger Obstbaum auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen anzupflanzen ist.

Weiteres Ziel dieser Planung ist die Steigerung der Wohnqualität durch Erhöhung des Freizeitwertes der Gebäude. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Sonnenenergie aufgrund der günstigen Südausrichtung der Hauptgebäude.

Die Erteilung der Ausnahme ist lediglich auf die Errichtung von Wintergärten begrenzt.

Aufgrund der Transparenz dieses Gebäudeteils und der eingeschränkten Grundfläche von max. 15 m<sup>2</sup> sind hier massive und geschlossene Baukörper ausgeschlossen.

### **⑥ Telekommunikationsanlagen**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

## **7 Hinweise**

Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlenbergbaubedingter großflächiger Grundwasserbeeinflussung. Baumaßnahmen sind mit der bergbautreibenden RWE Power AG, Stüttegrweg 2, 50935 Köln abzustimmen.

## **Teil II**

### **Umweltbericht/Umweltbelange**

Die in § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch geforderte Begründung des Bebauungsplan hinsichtlich möglicher Umwelteinflüsse ist für den Fall erheblicher Umweltauswirkungen ergänzend in einem Umweltbericht zu bewerten und darzulegen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücke liegen innerhalb der geschlossenen Ortslage Rath und sind durch Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Darüber hinaus stellt dieses Verfahren lediglich die Option auf eine Bebauung der nicht überbaubaren Flächen im vorhandenen Bestand dar. Eine geringfügige auf den Grundstücken unmittelbar an das Hauptgebäude denkbare Versiegelung der Bodenfläche in o.a. Größenordnung ist bereits deswegen kein wesentlicher Eingriff und daher von untergeordneter Bedeutung.

Den Belangen des Umweltschutzes ist dadurch Rechnung getragen, dass für den Fall der Inanspruchnahme der zusätzlichen geringfügigen Versiegelung die Kompensation durch die Anpflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes entsprechend den textlichen Festsetzungen erfolgen soll.

Stadt Bedburg  
Der Bürgermeister

Koerdt