

Dem Bebauungsplan Nr. 26 / Kaster, 14. Vereinfachte Änderung – Grundstück Brunnenstraße 12 – wird gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S 2414, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) folgende Begründung beigegeben:

BEGRÜNDUNG

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1. Vorgaben	
1.1 Lage und Größe des Plangebietes	1
1.2 Bestehendes Planungsrecht	1
1.2.1 Flächennutzungsplan	1
1.2.2 Bebauungsplan	1
1.3 Vorhandene Situation	1
1.4 Rechtliche Beurteilung	1
2. Ziel und Zweck der Planung	2
3. Begründung der Planinhalte	2
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	2
3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen	2
3.3 Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr	3
3.3.1 Erschließung des Änderungsbereichs	3
3.3.2 Stellplätze und Garagen	3
3.4 Ökologische Bilanzierung	3
3.5 Ver- und Entsorgung	3
3.5.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung	3
3.5.2 Schmutzwasser	4
3.5.3 Versickerung von Niederschlagswasser	4
3.6 Gestalterische Festsetzungen	4
4. Ergebnis der Beteiligungsverfahren und Abwägung	5

1. VORGABEN

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten des Stadtteiles Bedburg-Königshoven, an der Brunnenstraße.

Die genaue Abgrenzung ist der beiliegenden Übersicht bzw. der Verkleinerung des Bebauungsplanvorentwurfes zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 850 m².

1.2 Bestehendes Planungsrecht

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg stellt für den Bereich des Bebauungsplangebietes W - Wohnbaufläche dar.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB notwendige Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

1.2.2 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 / Kaster, 14. Änderung besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan 26 / Kaster, der für den Änderungsbereich und für die umgebende Bebauung als Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet in offener (o) maximal zweigeschossiger Bauweise festsetzt.

1.3 Vorhandene Situation

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 865, Flur 5 in der Gemarkung Kaster. Das Flurstück grenzt im Süden an die Verkehrsfläche der Brunnenstraße und im Norden an das öffentliche Wegeflurstück 1898 an. Das Flurstück ist zurzeit nur in dem östlichen Teil bebaut. Der überwiegende Teil wird bislang als Hausgarten genutzt.

Die umgebende Bebauung ist, entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes, in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern bebaut. Die Nutzung beschränkt sich ausschließlich auf das Wohnen.

Das Gelände innerhalb des Änderungsbereichs ist eben.

Das von der Änderung betroffene Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

1.4 Rechtliche Beurteilung

Die Grundzüge der Planung werden durch die 14. Änderung nicht berührt. Das geplante Vorhaben führt nicht zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltver-

träglichkeitsprüfung. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB sind damit gegeben.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB für das vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Das von der Änderung betroffene Flurstück ist 850 m² groß. Der Ursprungsplan setzt lediglich auf dem östlichen Grundstücksbereich eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Größe von ca. 220 m² fest. Zur Schonung der Ressourcen (Landschaftsverbrauch, Versiegelung) sind im Sinne des § 1 a Baugesetzbuch vor Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich vorrangig die noch unbebauten Flächen im Innenbereich zu entwickeln.

Da sich das Plangebiet an zentraler Lage im Stadtteil Königshoven befindet und alle Infrastruktureinrichtungen im Nahbereich und im weiteren Umfeld vorhanden sind, bietet sich der Änderungsbereich dazu an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Wohngebäude zu schaffen.

Die geplante Bebauung ist in Anlehnung an die Umgebung als maximal zweigeschossiges Wohnhaus in der offenen Bauweise vorgesehen. Die Planung orientiert sich damit an der vorhandenen Bebauung und fügt sich aus städtebaulicher Sicht in einer für den Standort angemessenen Form in die vorhandene örtliche Struktur ein.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 26 / Kaster setzt für das Grundstück Brunnenstraße 12 (Flurstück 865) als zulässige Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet in offener (o), maximal zweigeschossiger Bauweise fest. Eine überbaubare Grundstücksfläche ist nur auf dem östlichen Teil des Grundstücks festgesetzt. Der übrige Teil des Grundstücks wird von nichtüberbaubarer Grundstücksfläche überlagert.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 / Kaster festgesetzte Art der Nutzung sowie die Geschözzahl entsprechen den städtebaulichen Zielvorstellungen für den Änderungsbereich. Die Art der Nutzung **WA - Allgemeines Wohngebiet** sowie die maximal **zweigeschossige Bauweise** wird daher für den Änderungsbereich übernommen. Die geplante Bebauung ist als freistehendes Gebäude in der offenen Bauweise (o) vorgesehen und fügt sich damit in die Eigenart und hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Nachbarschaft ein.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan 26 / Kaster setzt bislang lediglich auf dem östlich gelegenen Teil des Grundstücks eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Mit der Aufstellung

der 14. Änderung des Bebauungsplanes sollen für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung geschaffen werden. Zur Absicherung dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan Nr. 26/ Kaster in der Planfassung der 14. Änderung auf dem westlichen Teil des Flurstücks eine weitere überbaubare Grundstücksfläche in einer Größe von ca. 124 m² fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt, wobei sich die Baufluchten in Nord- Südrichtung an den südlich des Änderungsbereichs festgesetzten Baugrenzen (Brunnenstraße 14) orientieren. Zu der nördlichen, südlichen und östlichen Grenze des Änderungsbereichs werden Mindestabstände von 3,0 m eingehalten.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze für Terrassenüberdachungen und verglaste Hausanbauten (Wintergärten) soll aktuellen Wohnwünschen Rechnung tragen, ohne insgesamt die grundsätzlich freien Wohngärten mit massiv wirkenden Baukörpern zu beeinträchtigen.

3.3 Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr

3.3.1 Erschließung des Änderungsbereichs

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist bereits vorhanden. Das Grundstück grenzt mit seiner südlichen Grenze an die öffentliche Verkehrsfläche der Brunnenstraße.

3.3.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nach den textlichen Festsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Mit der Vorschrift, wonach vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) bis zur erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten ist, soll die Möglichkeit geschaffen werden, vor der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können.

3.4 Ökologische Bilanzierung

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 26 / Kaster. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die geplanten Maßnahmen erfolgen, sind auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig (§ 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für das geplante Wohnhaus ergänzt werden.

3.5.2 Schmutzwasser

Die Schmutz- und Niederschlagswässer aus dem Plangebiet werden dem Ortskanal zugeführt und zur Kläranlage abgeleitet. Bezüglich der Einleitung des Niederschlagswassers in den Ortskanal s. unter 3.5.3.

3.5.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51a Abs. 4 ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird, das weiteren Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Die Grundstücke im Umfeld des Änderungsbereichs sind insgesamt bebaut und entwässern in den örtlichen Kanal. Für das Flurstück Nr. 865 wurden bereits Kanal- und Erschließungskosten erhoben und die Einleitung aus diesem Bereich in die Entwässerungsanlagen der Stadtwerke eingerechnet.

Bei Inanspruchnahme des Baurechts für das Flurstück 865 soll daher das Niederschlagswasser aus dem Änderungsbereich ebenfalls in den bestehenden Kanal eingeleitet werden.

3.6 Gestalterische Festsetzungen

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Anforderungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Gestaltungsziele Vorschriften an die Gestaltung gem. § 86 BauO NRW erforderlich.

- **Grundstückseinfriedungen**

Die gestalterische Vorschrift, wonach zu den nördlich und östlich des Plangebietes verlaufenden Wegen als Einfriedungen nur standorttypische einheimische Heckenpflanzungen kombiniert mit offenen Zaunkonstruktionen bis 2 m Höhe zulässig sind, soll dem künftigen Bauherrn die Möglichkeit bieten, sein Grundstück zum öffentlichen Raum hin abzugrenzen und soll zugleich noch in gewissem Umfang zu einer Durchgrünung des Quartieres und des öffentlichen Raums beitragen. Darüber hinaus wird mit dieser Vorschrift ein 'schluchtenartiger' Charakter, der durch bis zu 2,0 m hohe Einfriedungen entstehen könnte, vermieden.

- **Gestaltung der Vorgärten**

Mit der Vorschrift, wonach die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenflächen an der Straßenbegrenzungslinie mit Rasenkantsteinen nicht höher als 10 cm über

der angrenzenden Verkehrsfläche einzufrieden sind, wird das Ziel verfolgt den Grünanteil im sichtbaren Straßenbild im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten sowie die Vorgärtenflächen weitestgehend in den Erlebnisbereich des Straßenraumes mit einzubeziehen. Die Bepflanzung der Vorgärten mit Rasen und mit Einzelbäumen soll zudem dazu beitragen, dass der Anteil der versiegelten Flächen in den Vorgärten soweit wie möglich reduziert wird.

- **Dachform und Dachneigung**

Die zulässige Dachform (SD – Satteldach) und die Dachneigungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Hierdurch wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung sowohl einer eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

Für untergeordnete Dachteile, Nebenanlagen und Garagen gelten diese Vorschriften nicht, da sich für die beschriebenen Anlagen kein direkt zwingender Gestaltungsgrund ableiten lässt. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachform- und -neigung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für diese baulichen Anlagen wählen.

Die ausnahmsweise zulässige Dachneigung bis maximal 40° bei nur einem Vollgeschoß, soll zu einem gestalterisch verträglichem Nebeneinander von ein- und zweigeschossigen Gebäuden beitragen und gleichzeitig eine gute Ausnutzbarkeit des 1. Obergeschosses sicherstellen. Durch die Eingeschossigkeit wird in diesem Fall eine unerwünschte Höhenentwicklung der Gebäude vermieden.

4. Ergebnis der Beteiligungsverfahren und Abwägung

Im Rahmen der gesetzlichen Beteiligungsverfahren wurden keine relevanten Anregungen abgegeben, die zu einer Änderung der Planinhalte führen. Es wurden durch die jeweiligen Leitungsträger Hinweise auf Leitungsbestände gegeben. Es sind abgesehen von Hausanschlüssen lediglich außerhalb des Plangebietes Versorgungsleitungen vorhanden. Entsprechend den Anregungen wurden zwei Hinweise zum Umgang mit Kampfmitteln sowie zur Grundwasserbeeinträchtigung durch den Tagebau in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Auftrag der Stadt Bedburg

La Città Stadtplanung
Grevenbroich, den 17.11.2014