

Dem Bebauungsplan Nr. 11 / Lipp, 1. Vereinfachte Änderung – Grundstück „Zur Gaulshütte 9“ – wird gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S 2414, 1998 I S. 137) das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden folgende Begründung beigegeben:

BEGRÜNDUNG

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1. Vorgaben	
1.1 Anlass für die Planänderung	1
1.2 Lage und Größe des Plangebietes	1
1.3 Bestehendes Planungsrecht	1
1.3.1 Flächennutzungsplan	1
1.3.2 Bebauungsplan	1
1.4 Vorhandene Situation	2
1.5 Rechtliche Beurteilung	1
2. Ziel und Zweck der Planänderung	2
3. Begründung der Planinhalte	2
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	2
3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen	3
3.3 Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr	3
3.3.1 Erschließung des Änderungsbereichs	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

1. VORGABEN

1.1 Anlass für die Planänderung

Anlass für die Planänderung ist die konkrete Anfrage für eine Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11/Lipp setzt für den Bereich an der Straße „Zur Gaulshütte“ im Wesentlichen eine straßenseitige Bebauung mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung und einer Bautiefe von maximal 20 m fest.

Um herauszufinden, inwieweit weitere Interessen bestehen, die rückwärtigen Grundstücksbereiche einer Bebauung zuzuführen, hat die Verwaltung im Vorfeld der Planaufstellung die betroffenen Grundstückseigentümer am 06.03.2015 zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Dabei wurden die vielfältigen Möglichkeiten einer Hinterlandbebauung im Plangebiet diskutiert. Insgesamt sprach sich jedoch ein Großteil der Anwohner am Ende der Veranstaltung gegen die Idee der Nachverdichtung aus.

Auf Grund der Widerstände der betroffenen Anwohner wird auf eine Änderung des gesamten Plangebietes verzichtet und stattdessen nur für das beantragte Grundstück eine vereinfachte Änderung nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt südwestlich des Stadtteiles Bedburg-Lipp in der Ortslage Oppendorf, nördlich der Straße „Zur Gaulshütte“.

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

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 880 m².

1.3 Bestehendes Planungsrecht

1.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg stellt für den Bereich des Bebauungsplangebietes M – Gemischte Bauflächen dar.

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

1.3.2 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 / Lipp, 1. vereinfachte Änderung besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan 11 / Lipp, der für den Änderungsbereich und für die umgebende Bebauung als Art der Nutzung MD – Dorfgebiet in offener (o) maximal zweigeschossiger Bauweise festsetzt.

1.4 Vorhandene Situation

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 18, Flur 5 in der Gemarkung Lipp. Das Flurstück grenzt im Süden an die Verkehrsfläche der Straße Zur Gaulshütte an. Das Flurstück ist zurzeit nur zur Straße „Zur Gaulshütte“ hin 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.

1.5 Rechtliche Beurteilung

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung nicht berührt. Das geplante Vorhaben führt nicht zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. 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 883 m² groß und weist eine Tiefe von ca. 48 m auf. Der Ursprungsplan setzt lediglich zur Straße „Zur Gaulshütte“ eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 20,0 m 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 im Nahbereich zur Stadtmitte und den Ortsteilen Lipp, Königshoven und Kirchtroisdorf 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. 11 / Lipp setzt für das Grundstück Zur Gaulshütte 9 (Flurstück 18) als zulässige Art der Nutzung MD – Dorfgebiet in offener (o), maximal zweigeschossiger Bauweise fest. Eine überbaubare Grundstücksfläche ist nur auf dem südlichen

Teil des Grundstücks festgesetzt. Der übrige Teil des Grundstücks wird von nichtüberbaubarer Grundstücksfläche überlagert.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 / Lipp festgesetzte Art der Nutzung sowie die Geschosszahl entsprechen den städtebaulichen Zielvorstellungen für den Änderungsbereich. Die Art der Nutzung **MD - Dorfgebiet** 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 Nr. 11 / Lipp setzt bislang lediglich auf dem südlich gelegenen Teil des Grundstücks eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Mit der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sollen für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung geschaffen werden. Zur Absicherung dieser Zielsetzung wird die überbaubare Grundstücksfläche in der Planfassung der vereinfachten 1. Änderung in nordwestlicher Richtung ausgedehnt, sodass in diesem Teilbereich eine weitere Wohnbebauung realisiert werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen festgesetzt, wobei die bisherigen Baufluchten in dem südlichen Teil, die parallel zur Straße „Zur Gaulshütte“ verlaufen, beibehalten werden. Zu der nördlichen, westlichen und östlichen Grenze des Änderungsbereichs werden Mindestabstände von 3,0 m eingehalten.

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 Straße Zur Gaulshütte.

Die Erschließung der geplanten Hinterlandbebauung ist über eine private Erschließung über das Flurstück 18 vorgesehen. Ggf. sind privatrechtliche Grundstücksteilungen und -verkäufe zur Bebauung notwendig.

3.4 Ökologische Bilanzierung

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 / Lipp. 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 vorhandenen funktionsfähigen 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 01.01.96 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 LWG ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird, des 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. 18 wurden bereits Kanal- und Erschließungskosten erhoben und die Einleitung aus diesem Bereich in die städtischen Entwässerungsanlagen eingerechnet.

Bei Inanspruchnahme des Baurechts für das Flurstück 18 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.

- **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Durch die einschränkenden Vorschriften zu den Dachaufbauten und –einschnitten soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschosshöhe am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewahrt ist. Die Vorschrift, wonach Dachgauben und Kniestöcke nur bei der eingeschossigen Bauweise mit Dachneigungen zwischen 45° und 48° zulässig sind, sollen die vorgenannten Ziele unterstützen. Bei geringeren Neigungen würden die Einschnitte / Aufbauten unverträgliche Größenordnungen annehmen, die zu einer erheblichen Störung der Gestaltung beitragen könnten.

- **Materialien für Fassade und Dach**

Für Außenwände und Dächer baulicher Anlagen werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien bzw. Farbgebungen zugelassen. Diese Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab.

Die zulässigen Materialien und Farbgebungen sind bereits heute ortstypisch für die bestehende Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie der umliegenden Bebauung. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen

Ansprüchen zu genügen, jedoch andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen.

- **Grundstückseinfriedungen**

Die gestalterische Vorschrift, wonach die Grundstückseinfriedungen im Bereich des Hausgartens nur mit standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen kombiniert mit offenen Zaunkonstruktionen (Lochanteil > 50 %) bis 1,25 m Höhe zulässig sind, soll dem Bauherrn die Möglichkeit bieten, sein Grundstück zu der umgebenden Bebauung hin abzugrenzen und zugleich noch in gewissem Umfang zu einer Durchgrünung des Quartieres beitragen.

- **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.

- **Dachneigung**

Die zulässigen 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 steileren Neigungswerte bei eingeschossiger Bebauung sollen 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.

Im Auftrag der Stadt Bedburg

La Città Stadtplanung
Grevenbroich, den 20.01.2016