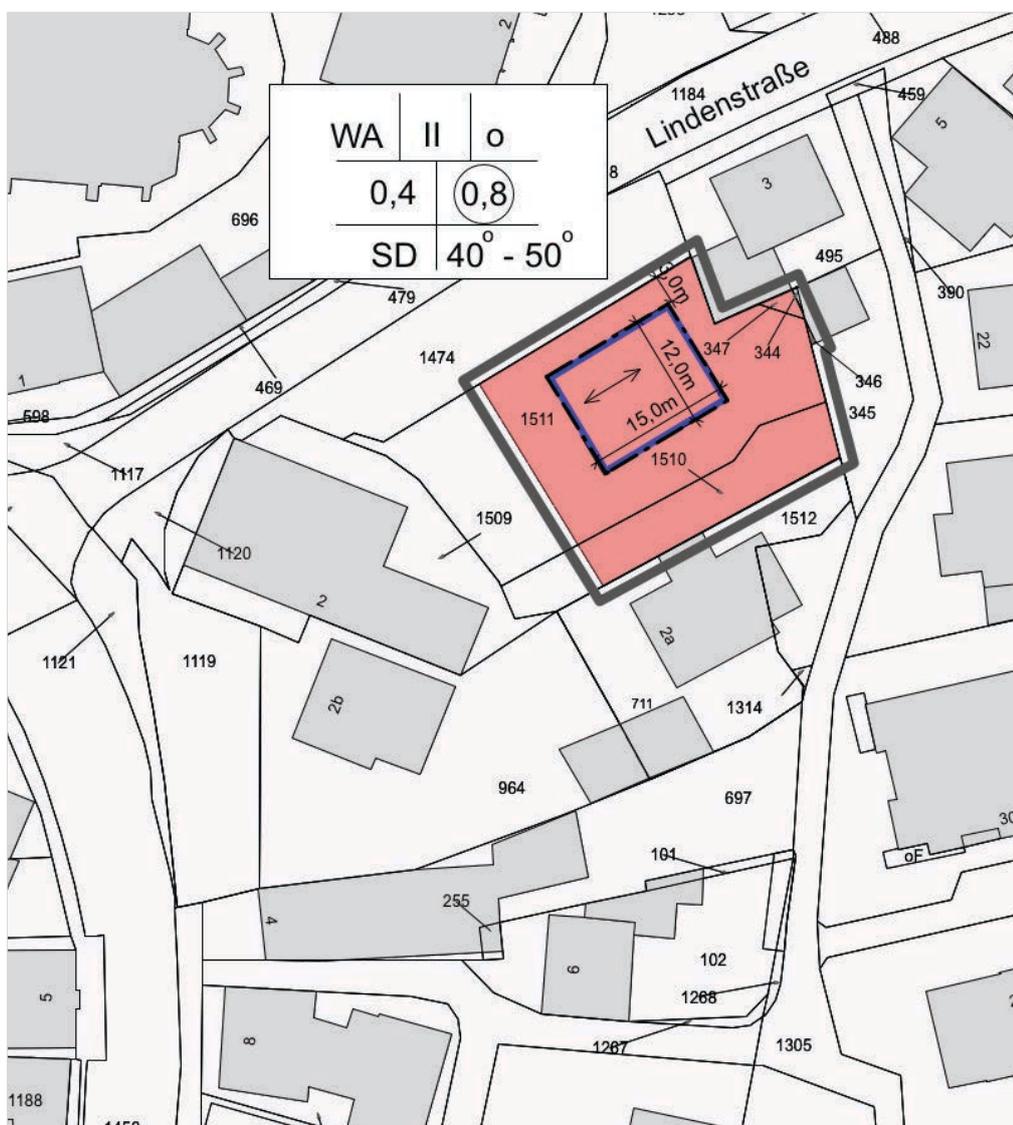




## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „Ortskern“ - 13. Änderung -



in der Fassung vom 09. November 2016  
(Satzungsfassung)

## 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Ortskern" ist seit dem 02.12.1983 rechtskräftig.

Das Planungsgrundstück an der Lindenstraße war seinerzeit als Kerngebiet überplant, wurde jedoch seitdem nicht baulich genutzt. Der Grundstückseigentümer hat nunmehr die Umnutzung des bislang ungenutzten Grundstückes für eine Wohnnutzung beantragt. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum und ist derzeit als Garten genutzt.

Die Planung sieht die Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienhauses mit Stellplatz/Carport an der Lindenstraße vor.

Das geplante Bauvorhaben macht eine Anpassung der im Jahr 1983 festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Art der baulichen Nutzung und weiterer Festsetzungen zum Bebauungsplan erforderlich, um das Bauvorhaben planungsrechtlich zu sichern. Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Damit wird eine städtebauliche Baulücke im Ortskern geschlossen und der Ortskern im Sinne der Zielsetzungen der Innenentwicklung baulich verdichtet und als Wohnstandort gestärkt. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch die Bebauung ortsbildtypisch ergänzt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Nutzung wird ein Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Geltungsbereich der 13. Änderung umfasst Teile des Grundstücks Lindenstraße 1 (Flur 34: Flurstücke 346, 347, 1510 z.T., 1511 z.T.).

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht, die Plangebietsgröße beträgt ca. 735 m<sup>2</sup>.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, s.a. Kap. 3 Auswirkungen des Bebauungsplanes).

Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (Überwachung der Umweltauswirkungen).

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht betroffen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Planungsgebiet als Gemischte Baufläche dar. Durch die Planung wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Der Ortskern wird durch die geplante Baulückenschließung im Sinne der Ziele der Innenentwicklung städtebaulich inwertgesetzt. Die Funktionsfähigkeit des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich bleibt durch die Sicherung einer Wohnnutzung erhalten. Der planungsbeeinträchtigte Bereich wird im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes angepasst und als Wohnbaufläche dargestellt.

## 2 Begründung der Festsetzungen

Die Planzeichnung wird zur Sicherung der Wiedernutzbarmachung des Planungsgrundstückes entsprechend geändert.

Die Baugrenzen werden planzeichnerisch an das Neubauvorhaben angepasst, so dass das geplante Wohngebäude planungsrechtlich gesichert wird. Die Baugrenzen haben zur nördlichen Grundstücksgrenze zur Lindenstraße sowie zum östlich angrenzenden Bestandsgrundstück einen Abstand von 3,0 m. Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen das geplante Wohngebäude in seinen Außenmaßen sowie einen nach Westen und Süden möglichen baulichen Erweiterungsspielraum bis zu 3,0 m. Damit werden kleinteilige bauliche Erweiterungen (Anbau von Wintergarten u.a.) planungsrechtlich mit gesichert und ein entsprechender Ausnutzungsspielraum für die Wohnbebauung zugelassen (erweiterte Baukörperfestsetzung).

Der Bebauungsplan setzt in städtebaulicher Anlehnung an das südlich angrenzende Wohngrundstück eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise fest. Damit wird planungsrechtlich ein zweites Vollgeschoss als Normalgeschoss oder als Dachgeschoss gesichert. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Obergrenze gem. § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Das entspricht bei zwei Vollgeschossen einer Geschoßflächenzahl von 0,8.

Die Art der Nutzung setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Es gilt der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen gem. § 4 BauNVO in der Fassung des Rechtsplanes vom 02.12.1983. Dieser ermöglicht neben der Hauptnutzung Wohnen unter anderem die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Damit wird ein möglichst großes Nutzungsspektrum zugelassen, um die Funktion des innerörtlichen Versorgungsschwerpunktes der Gemeinde planungsrechtlich abzusichern.

Das Baugrundstück wird ortskerngerecht genutzt, die innerörtliche Baulücke städtebaulich geschlossen, das städtebauliche Erscheinungsbild aufgewertet und der Ortskern durch die Wohnnutzung gestärkt.

Zur Sicherung des erforderlichen Stellplatznachweises auf dem Baugrundstück wird eine textliche Festsetzung getroffen, die die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässt. Nebenanlagen (wie Fahrrad- und

Müllabstellplätze) sind in diesen ebenfalls Flächen zulässig. Dies sichert eine flexible Nutzungsmöglichkeit des Planungsgrundstückes.

Garage, Stellplätze und Carports müssen zur Lindenstraße einen Mindestabstand von mindestens 3,0 m einhalten, um eine gesicherte Ein- und Ausfahrt zum Baugrundstück zu gewährleisten.

Aus Gründen des Ortsbildes wird eine Hauptfirstrichtung festgesetzt. Diese verläuft parallel zur Grundstücksgrenze an der Lindenstraße.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1983 bleiben weiterhin gültig.

Die Örtlichen Bauvorschriften i.d. Neufassung v. 30. August 2006 werden durch eine textliche Festsetzung ergänzt. Demnach sind neben Rottönen auch Dacheindeckungen in schwarz oder anthrazit, unglasiert zulässig. Die Dacheindeckungen der benachbarten Gebäude sind durch rote sowie schwarze Farbtöne gekennzeichnet. Eine einheitliche Farbgebung ist nicht erkennbar, so dass für die Neubebauung ebenfalls eine Wahlmöglichkeit zulässig ist. Das Ortsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt.

### 3 Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung der Planung sind keine nennenswerten Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die Schwellenwerte der zulässigen Grundfläche werden wesentlich unterschritten. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe I: Vorprüfung; Artenspektrum, Wirkfaktoren) ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch die geplante Änderung (hier: Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze und Veränderung der Nutzungsmöglichkeiten) ausgelöst werden können.

Dazu wurde am 01.06.2016 eine Ortsbegehung des Planungsgrundstückes und des Umgriffes durchgeführt. Das Planungsgrundstück ist eine innerörtliche Baulücke und als typischer Nutzgarten gekennzeichnet. Die Nachbarnutzungen sind als typische innerörtliche, kleinteilige Bebauungsstruktur dörflicher Ortslagen geprägt.

Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Planungsgebiet wurden nicht gefunden (Grundlage: Messtischblatt 3811, Quadrant 2 für den Lebensraumtyp Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen).

Im Zuge der Bebauung des Baugrundstückes sowie durch die spätere Nutzung sind bau- und betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten (Lärm, Versiegelung). Da es sich um eine Nachverdichtung eines, in-

nerörtlichen Baugrundstückes handelt, werden diese Auswirkungen als nicht erheblich eingeschätzt (Vorbelastungen).

Das geplante Vorhaben löst nach aktuellem Erkenntnisstand keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNat SchG aus.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Planungsgrundstückes sind gesichert. Dies erfolgt über die Lindenstraße.

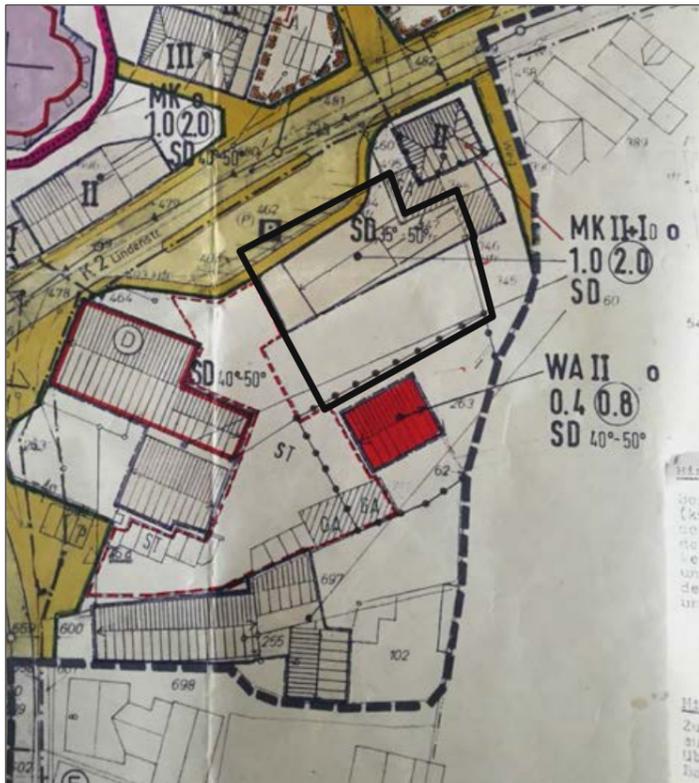
Hinsichtlich des Klimaschutzes sind nach § 1 (5) BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern.

Im Zuge der geltenden Gesetzgebung sind die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparung, des Einsatzes regenerativer Energien und der Energieeffizienz zu berücksichtigen. Neu- und Umplanungen unterliegen den gesetzlichen Anforderungen an Energieeinsparung und Klimaschutzanforderungen, wie sie beispielsweise aus der Energieeinsparverordnung für jede Baumaßnahme nachzuweisen ist (ENEV14). Die Einhaltung dieser Anforderungen ist Gegenstand der konkreten Hochbauplanung. In diesem Zusammenhang sind z.B. auch Fragen regenerativer Energieversorgungssysteme zu prüfen, wie sie im ErneuerbareEnergien-WärmeGesetz (EEWärmeG 2015) vorgegeben sind.

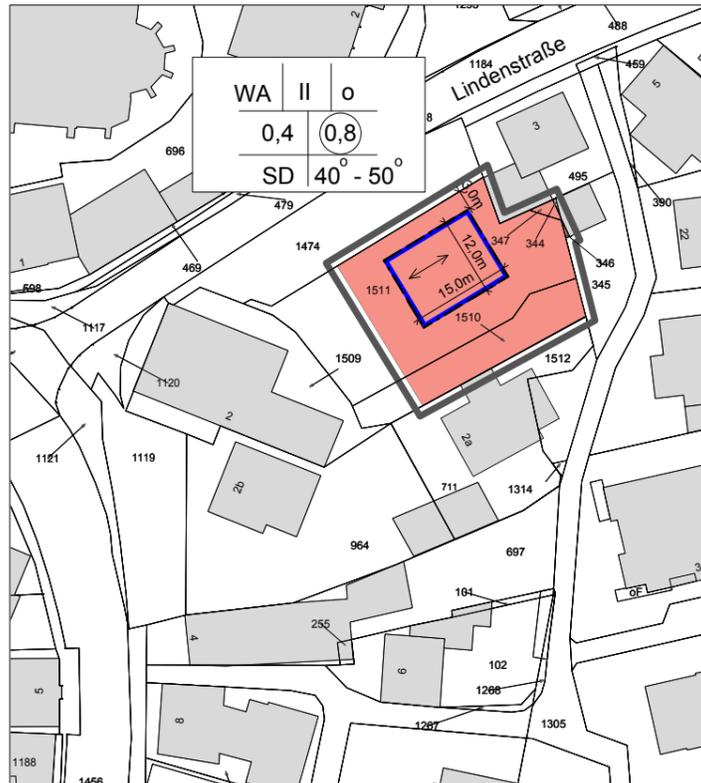
Die Gemeinde wird auf die Umsetzung der Ziele des Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzeptes der Gemeinde (IKKK 2008) und auf eine hohe Energieeffizienz der Neuvorhaben sowie den Einsatz regenerativer Energien hinwirken. In diesem Zusammenhang ist zu klären, ob mittelfristig ein Anschluss an das geplante Nahwärmenetz des Ortskerns erfolgen kann.

Durch die Festsetzung der Stellung der Baukörper (hier: Hauptfirstrichtung) können große Teile der Dachflächen mit Südorientierung für photovoltaische und/oder solarthermische Anlagen genutzt werden. Die Gebäudeorientierung nach Süden sichert weiterhin die Möglichkeit einer passiven Solarenergienutzung.

# Gemeinde Saerbeck Bebauungsplan Nr. 7 "Ortskern" - 13. Änderung -



Ausschnitt Rechtsplan i.d.F. v. 02.12.1983  
(fotografischer Ausschnitt des Originalplans)



13. Änderung

## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

■ Allgemeines Wohngebiet - WA

### Überbaubare Grundstücksflächen

— Baugrenze

## Festsetzungsschlüssel

WA Baugebiet

II max. Zahl der Vollgeschosse

o offene Bauweise

0,4 (0,8) max. Grundflächenzahl/ max. Geschossflächenzahl

SD 40° - 50° Satteldach, Dachneigung von - bis

↗ Hauptfirstrichtung

## Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planänderung

# Satzungsfassung

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 30.06.2016 gemäß § 2 Abs. 1 den Beschluss zur Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ortskern" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Saerbeck, den .....  
Bürgermeister

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 30.06.2016 dem Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes - mit Begründung - zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.09.2016 bis einschließlich 17.10.2016.

Saerbeck, den .....  
Bürgermeister

### 3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Saerbeck, den .....  
Bürgermeister

### 4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Saerbeck, den .....  
Bürgermeister

### 5. Entwurf und Verfahrensbetreuung

**Stadt • Land • Fluss**  
Büro für Städtebau und Umweltplanung  
Königstrasse 32 • 53113 Bonn  
T: 0228 9239724 • M: info@slf-bonn.de

Saerbeck, Bonn, den .....

## Textliche Festsetzungen

1. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
2. Vor Stellplätzen, Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 3,0 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche (Lindenstraße) einzuhalten.

### Örtliche Bauvorschriften

1. Für Dacheindeckungen geneigter Dächer sind in Ergänzung zu Ziffer 2.3b der örtlichen Bauvorschriften vom 30.08.2006 auch schwarze und anthrazithfarbene Pfannen, unglasiert zulässig.

### Hinweis

Die Textlichen Festsetzungen des Rechtsplanes i.d.F.v. 02.12.1983 sowie die übrigen Örtlichen Bauvorschriften i.d.Neufassung v. 30. August 2006 bleiben unverändert gültig.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV NRW S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2015 (GV NRW S. 496)

## Gemeinde Saerbeck

### Bebauungsplan Nr. 7 "Ortskern" 13. Änderung

Gemarkung Saerbeck  
Maßstab 1:500

Flur 34  
Fassung vom 09. November 2016