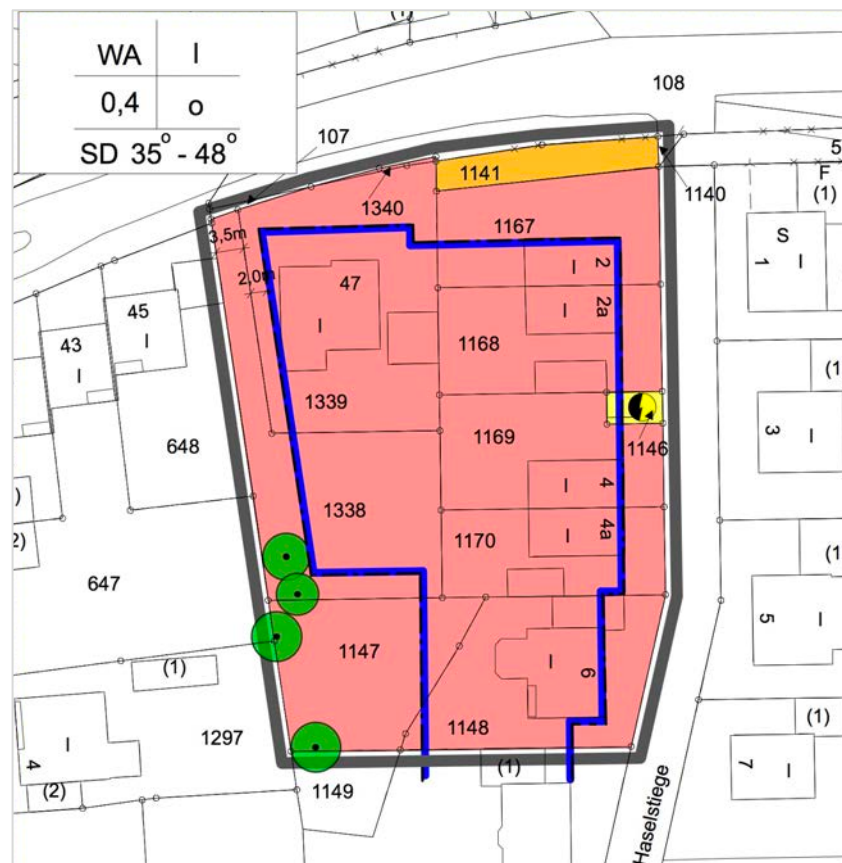


BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 „Dyckhoff-Strotmeier“



Satzung

vom 14. März 2018

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Dyckhoff-Strotmeier" ist seit dem 12.09.1983 rechtskräftig. Am 26.06.1989 erfolgte eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden durch örtliche Bauvorschriften i.d.F. v. 20.09.1991 ergänzt.

Der Grundstückseigentümer des Grundstückes Lindenstraße 47 beabsichtigt bauliche Veränderungen mit Anpassung und Modernisierung des bestehenden Wohngebäudes, wahlweise einer Neubebauung sowie Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf dem straßenabgewandten hinteren Teil des Grundstücks. Das Grundstück hat eine Größe von etwa 1.312 qm, befindet sich in Privateigentum und ist derzeit als Wohngebäude mit Garten genutzt.

Die geplanten baulichen Veränderungen machen eine Anpassung der im Jahr 1983 speichern als pdf

festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich, um die geplante Umnutzung und Nachverdichtung des Baugrundstückes planungsrechtlich zu sichern. Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Damit wird 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 1. Änderung umfasst neben dem Planungsgrundstück Lindenstraße 47 die Grundstücke Haselstiege 2, 2a, 4, 4a und 6 (Flurstücke 1141, 1146, 1147, 1148, 1167, 1168, 1169, 1170, 1338, 1339, 1340). Hier werden in der Folge der Änderung der Baugrenzen auf dem Planungsgrundstück die ehemals festgesetzten Baugrenzen der Nachbargrundstücke angepasst.

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht, die Plangebietsgröße des Geltungsbereiches der 1. Änderung beträgt ca. 3.754 m².

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 Wohnbaufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem FNP entwickelt.

Seit Durchführung der Offenlage wurde das Planungsgrundstück geteilt. Vor diesem Hintergrund entfällt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- - und Leitungsrechtes an der westlichen Grundstücksgrenze. Die Baugrenzen werden in diesem planungsbetroffenen Bereich an den geänderten Flurstücksverlauf (hier Flurstück Nr. 1338) angepasst.

2 Begründung der Festsetzungen

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

Die Baugrenzen werden planzeichnerisch angepasst. Die überbaubaren Grundstücksflächen sichern bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für den Bereich des Bestandsgebäudes und ermöglichen gleichzeitig eine maßstabsgerechte Nachverdichtung des Planungsgrundstücks im straßenabgewandten Bereich.

Die Baugrenzen werden zur Lindenstraße um etwa 2,50 m erweitert, um einen größeren Spielraum für die bauliche Entwicklung im Bereich des Bestandsgebäudes zu sichern (Flurstück 1339). Die neue Baugrenze setzt städtebaulich die „treppenartige“ Bebauung der Nachbargebäude Lindenstraße 41 – 45 fort und nimmt gleichzeitig die Bauflucht des Gebäudes Haselstiege 1 auf.

Im hinteren Teil der Planungsgrundstücke (Flurstück 1338) werden die Baugrenzen erweitert. Dadurch wird auf diesem Flurstück die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes ermöglicht.

In der Folge werden die Baugrenzen der Flurstücke 1169, 1170, 1147, 1148 an den Verlauf der neuen Baugrenzen angepasst und generalisiert. Dadurch werden die überbaubaren Grundstücksflächen dieser Flurstücke vergrößert.

Der Ortskern wird durch die geplante Nachverdichtung im Sinne der Ziele der Innenentwicklung städtebaulich inwertgesetzt. Die Funktionsfähigkeit des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich wird durch die Sicherung einer Wohnnutzung gestärkt.

Die Art der Nutzung setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Es gilt der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen gem. § 4 BauNVO in der Fassung vom 12.09.1983.

Der Bebauungsplan setzt analog der Fassung aus 1983 eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise fest.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt als Obergrenze gem. § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Das Planungsgrundstück hat derzeit eine Größe von etwa 1.312 m². Durch die erfolgte Grundstücksteilung sind zwei Grundstücke mit 728 m² und 584 m² Fläche entstanden. Dies entspricht der üblichen Grundstücksgröße der benachbarten Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sichert eine städtebaulich maßstabsgerechte Nachverdichtung.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung bleiben die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. v. 29.09.1991 gültig. Dies betrifft u.a. die Höhenlage der Wohngebäude, die Traufhöhe mit maximal 0,8 m über der Oberkante der zugehörigen Rohdecke sowie die Dachneigung von 35 – 48 Grad. Damit wird gewährleistet, dass sich das Neubauvorhaben städtebaulich entsprechend in die Bestandsbebauung einfügt.

Garagen, Stellplätzen und Carports sind auf den Baugrundstücken allgemein zulässig. Nebenanlagen (wie Fahrrad- und Müllabstellplätze) sind in diesen Flächen ebenfalls zulässig. Dies sichert eine flexible Nutzungsmöglichkeit des Planungsgrundstückes und nimmt die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1983 auf.

Die drei planungsbetroffenen im Bebauungsplan i.d.F.v. 1983 festgesetzten zum Erhalt bestimmten Bäume im Bereich der Zufahrt zum hinterliegenden Grundstück (Flurstück Nr. 1338) sind durch entsprechende standortgerechte, einheimische Bäume gleicher Art auf dem Baugrundstück gemäß folgender Auswahlliste zu ersetzen:

<i>Acer campestre</i> *	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie
<i>Betula pendula</i> *	Birke
<i>Carpinus betulus</i> *	Hainbuche
<i>Quercus robur</i> *	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Fraxinus excelsior</i> *	Esche

(Mindestpflanzqualität: Mindeststammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, Hochstamm, 3 x v. mit Ballen)

Die weiteren Textlichen Festsetzungen des Rechtsplanes i.d.F.v. 12.09.1983, der vereinfachten Änderung vom 26.06.1989 sowie die örtlichen Bauvorschriften vom 20.09.1991 bleiben unverändert gültig.

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 09.03.2017 eine Ortsbegehung des Planungsgrundstückes und des Umgriffes durchgeführt. Die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung sind als typische innerörtliche, kleinteilige Bebauungsstruktur dörflicher Ortslagen mit Gärten mit überwiegend freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern 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, innerörtlichen 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. Das neu geteilte Flurstück 1338 umfasst die zur eigenen Erschließung erforderlichen Grundstücksflächen in einer Breite von 3,5 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

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 (ENEV 2016). 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

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

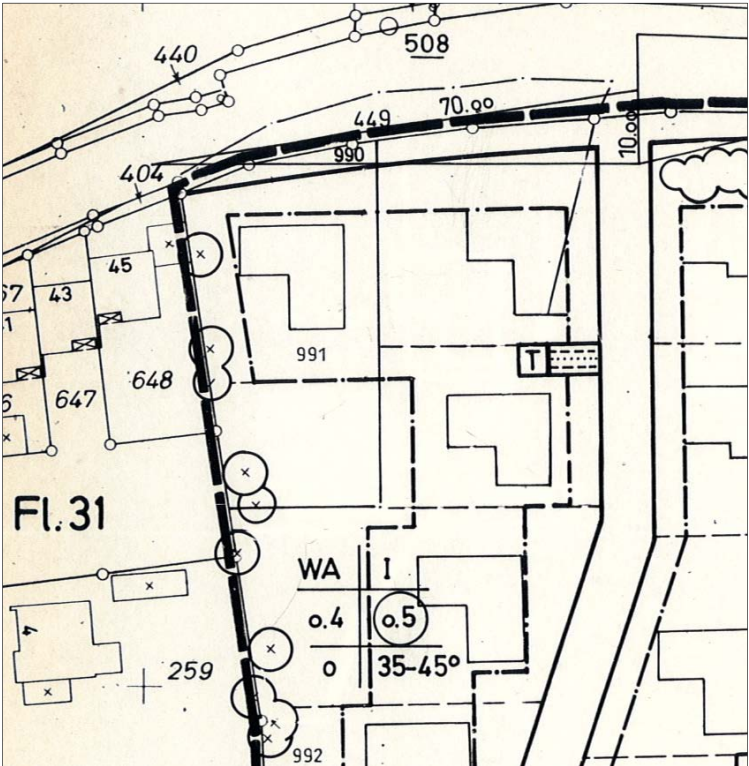
Gemeinde Saerbeck Bebauungsplan Nr. 10

"Dyckhoff-Strotmeier"

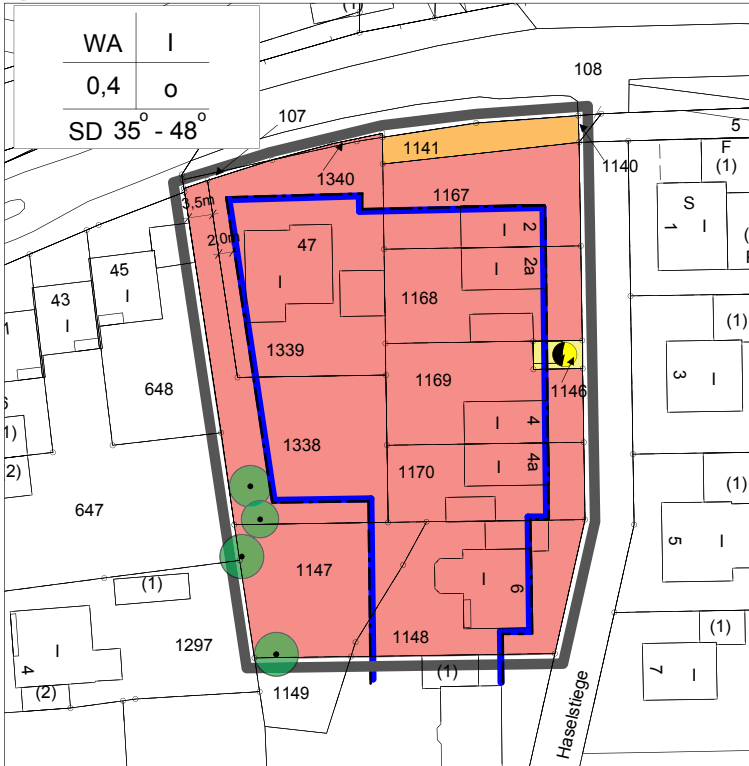
- 1. Änderung -

Satzung





Ausschnitt Rechtsplan i.d.F. der vereinfachten Änderung
v. 26.06.1989
(Ausschnitt des Originalplans)



Fassung der 1. Änderung - 14.03.2018

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Festsetzungsschlüssel

WA

Baugebiet

I

max. Zahl der Vollgeschosse
s.a. Textliche Festsetzung Nr. 1

O

offene Bauweise

0,4

max. Grundflächenzahl

SD 35° - 48°

Satteldach, Dachneigung von - bis

Straßenverkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität/Trafo

Pflanzbindung

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereiches
der Planänderung

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 4. Mai 2017 gemäß § 2 Abs. 1 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Dyckhoff-Strotmeier" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 4. Mai 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Saerbeck, den

Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 4. Mai 2017 dem Entwurf der 1. 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 29. Mai 2017 bis einschließlich 30. Juni 2017.

Saerbeck, den

Bürgermeister

3. Erneute Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 7. Dezember 2017 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes - mit Begründung - zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 und § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlagefrist wurde auf zwei Wochen verkürzt, Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 3. November 2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12. Februar 2018 bis einschließlich 26. Februar 2018.

Saerbeck, den

Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Dyckhoff-Strotmeier" nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am mit Begründung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Saerbeck, den

Bürgermeister

5. Inkrafttreten

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

Saerbeck, den

Bürgermeister

6. 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. Die planungsbetroffenen zum Erhalt festgesetzten Bäume (Flurstück 1338) sind durch standortgerechte, heimische Gehölze gemäß der Auswahlliste (s. Begründung) auf dem Baugrundstück zu ersetzen.

2. Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. v. 07.09.1983, der vereinfachten Änderung v. 26.06.1989 sowie die Örtlichen Bauvorschriften v. 20.09.1991 bleiben gültig.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV NRW S. 1162)
- 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 15. November 2016 (GV NRW S. 966)

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 10

"Dyckhoff-Strotmeier"

1. Änderung

Gemarkung Saerbeck

Flur 34

Maßstab 1:500

Fassung vom 14. März 2018

SLF

7