

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 Sch

## 4. Änderung

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18. August 1998 (BGBl. I S. 2081)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung,

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), berichtigt am 12.10.1995 (GV NW S. 982),

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1995 (GV NW S. 1199), in der derzeit gültigen Fassung.

### 1. Einleitung

Die Norbert Metz Immobilien GmbH wurde von der Gemeinde Aldenhoven mit der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 13 Sch beauftragt.

### 2. Planungsvorgaben

#### 2.1 Bebauungsplan Nr. 13 Sch

Der Bebauungsplan Nr. 13 Sch der Gemeinde Aldenhoven wurde am 11.11.1989 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig (gem. § 12 BauGB).

#### 2.2 Vereinfachte Änderung

Die Aufstellung zur Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 13 Sch erfolgte gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 09.02.1999 im Sinne des § 13 BauGB.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, um eine effiziente Grundstücksaufteilung und dadurch eine größere Ausnutzung der Grundstücksfläche zu erreichen. Die Grundzüge der Planung werden durch diese geringfügige Erweiterungsmaßnahme nicht berührt.

Gemäß § 13 BauGB bedürfen vereinfachte Änderungen oder Ergänzungen des Verfahrens nach § 3 (Beteiligung der Bürger) und § 4 (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) der Genehmigung oder der Anzeige nach § 11 BauGB nicht; § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB findet keine Anwendung. Den Eigentümern der von der

Änderung betroffenen Grundstücke und von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Gemäß dem Beschluß des Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschusses der Gemeinde Aldenhoven vom 09.02.1999 wird den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange innerhalb von zwei Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 2.3 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten des Ortsteils Schleiden und ist Teil der Gemeinde Aldenhoven. Die Änderung Nr. 4 bezieht sich auf die Parzelle Nummer 400 Flur ... Gemarkung Schleiden. Die Gemeindestraße "Im Doppelland" bildet die südwestliche und die Stichstrasse die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches.

Die genaue Lage und Abrenzung des Plangebietes ist dem verbindlichen Bauleitplan zu entnehmen.

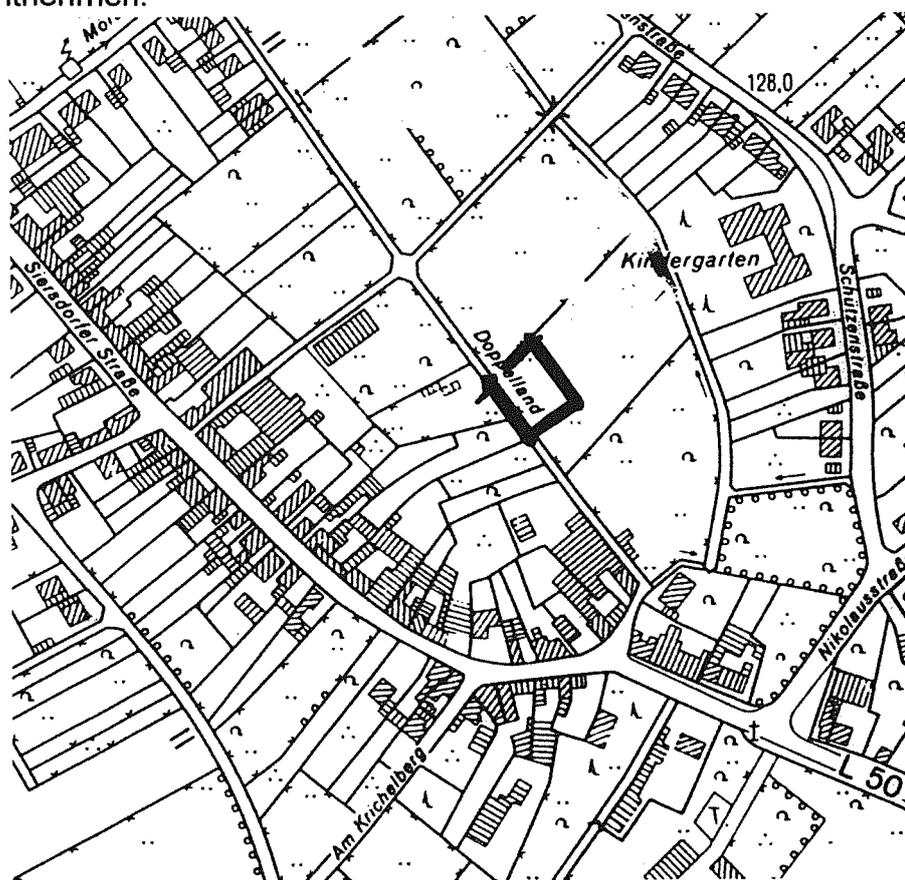


Abb. 1: Lage im Raum, aus der Deutschen Grundkarte, Blatt Schleiden



Bereich der Änderung Nr. 4, Bebauungsplan Nr. 13 Sch

## 2.4 Bauleitpläne

### Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven stellt für den Planbereich Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

### Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt den Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

## 3. Ziel und Zweck der Planung

Die gegenwärtige Situation der Gemeinde Aldenhoven ist durch eine starke Nachfrage nach Wohnbauland - insbesondere nach Baugrundstücken zum Eigenheimbau - gekennzeichnet.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, der starken Nachfrage an Bauland im Gemeindegebiet Rechnung zu tragen und die vorhandenen überbaubaren Flächen des Bebauungsplans 13 Sch sinnvoll zu entwickeln.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan Nr. 13 Sch verspringen im Bereich der Parzelle 400 um 3 m in nordöstlicher Richtung. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird durch die vorgenommene Parzellierung in Kombination mit den festgesetzten Baugrenzen stark eingeschränkt. Es ist zu vermuten, daß die vorhandene planungsrechtliche Situation nicht dem Leitgedanken des Planverfassers entspricht.

Eine konsequente parallele Führung der Baugrenze zu der Strassenbegrenzungslinie hat für den Grundstückseigentümer den Vorteil, das Gelände adäquat zu nutzen.

### 3.1 Erschließung

Der Bebauungsplan Nr 13 Sch ist seit dem 11.11.1989 rechtskräftig. Die Erschließung der Baurundstücke ist mittlerweile gesichert.

Im Ortsteil Schleiden besteht ein Trennsystem zur separaten Ableitung von Regen- und Schmutzwasser.

### 3.2 Vegetationsbestände

Da dem Änderungsbereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan zugrunde liegt, ist als Vegetationsbestand - zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft - die Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde zu legen. Im konkreten Fall ist im Vorbereich der überbaubaren Flächen von einem strukturarmen Gartenland auszugehen, da im rechtskräftigen Bebauungsplan keinerlei grünordnerische Festsetzungen getroffen wurden.

## **4. Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Bebauung**

Der Änderungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet - im Sinne des § 4 BauNVO - konzipiert und fügt sich in die umgebende Wohnbebauung ein.

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung dürfen maximal 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Die Bauweise ist auf 1 Vollgeschoß begrenzt, die Geschoßflächenzahl darf 0,5 nicht überschreiten. Durch Festsetzung eines Satteldaches wird die Eingliederung in das bestehende Gebiet erreicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch 20 m tiefe Baugrenzen bestimmt, die einen gewissen Spielraum für eine individuelle Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück bieten.

### **4.2 Eingriff und Ausgleich**

Gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 8a Bundesnaturschutzgesetz -BNatschG- unterliegt die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, der Eingriffsregelung.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Sch wird die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 57 m<sup>2</sup> erweitert.

Trotz der Erweiterung der überbaubaren Flächen ist, aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,4), eine Erweiterung der Überbauung um die Fläche von ca. 57 m<sup>2</sup> nicht möglich. Sowohl die Größe des Plangebietes als auch das Maß und die Art der baulichen Nutzung bleiben nach der Änderung identisch. Lediglich die Bandbreite der Baumöglichkeiten nimmt zu.

Durch die Änderung der Bauleitplanung wird planungsrechtlich keine Verdichtung oder Erhöhung der Versiegelung vorbereitet. Ein Eingriff in Natur und Landschaft findet nicht statt. Demnach ist kein Ausgleich und Ersatz zu leisten.

### **4.3 Regenwasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser des Änderungsbereiches wird an das vorhandene Trennsystem der Gemeinde Schleiden angeschlossen. Die Entwässerungsplanung zum Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 13 Sch berücksichtigt diese Trennung und ist so bemessen, daß die Schmutz- bzw. Niederschlagswasser der nachträglich verdichteten Wohnbebauung ohne Probleme aufgenommen und abgeleitet werden können.