

Satzungsbegründung

zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wippeskuhlen-West“

gem. § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Abgrenzung des Plangebietes	2
2. Rechtliche Grundlagen	2
3. Übergeordnete Planungen	3
4. Änderungsanlass	3
5. Ziel der Bebauungsplanänderung	4
6. Änderungsinhalt	4
7. Grundzüge der Planung	4
8. Denkmalschutz- und Denkmalpflege	4
9. Umweltsituation/Umweltprüfung/Umweltbericht	4
10. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
11. Hinweise	5
12. Verfahrenshinweise	5

1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich der Attendorner Innenstadt zwischen der vorhandenen Bebauung des Wohngebietes Wippeskuhlen und der Ortschaft Biekhofen. Die Luftlinienentfernung zum zentralen Punkt Attendorns, dem Marktplatz, beträgt ca. 1.000 m. Begrenzt wird das nahezu rechteckige Plangebiet im Norden durch die Biekhofer Straße, im Süden durch eine Linie, die in ca. 30 m bis 40 m Entfernung parallel zur Straße „Hohler Weg“ verläuft, im Westen durch die Straße „Mühlenweg“, bzw. einer Linie, die in ca. 25 m bis 30 m Entfernung westlich parallel dazu verläuft und im Osten durch den Abschluss der Bebauung des vorhandenen Baugebietes Wippeskuhlen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke

Gemarkung Attendorn, Flur 44, Flurstücke 1 bis 287.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 zu entnehmen.

2. Rechtliche Grundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 14 „Wippeskuhlen-West“ wurden auf der Grundlage ...

des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der regionalen und interkommunalen Zusammenarbeit der Städte, Gemeinden und Kreise in Nordrhein-Westfalen vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96),

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),

des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381),

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie im Lande Nordrhein-Westfalen vom 04.05.2004 (GV. NRW. S. 259),

des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umstellung der umweltrechtlichen Vorschriften auf den Euro vom 09.09.2001 (Siebtes Euro-Einführungsgesetz) (BGBl. I S. 2331, 2334),

des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)

... getroffen.

3. Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen den Inhalten der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 14 „Wippeskuhlen-West“ nicht entgegen.

4. Änderungsanlass

Zurzeit werden die neuen Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wippeskuhlen-West“ (1. Bauabschnitt) hergestellt. Parallel dazu werden die stadteigenen Grundstücke veräußert.

Bezüglich der Abstände von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) oder Nebenanlagen setzt der Bebauungsplan in seiner rechtskräftigen Fassung fest, dass "zu allen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche" ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten ist. Die in allen neueren Bebauungsplänen Anwendung findende Festsetzung geht auf einen entsprechenden Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.06.1996 zur Gestaltung von Neubaugebieten zurück.

Planungen von Bauherren und Architekten im Bebauungsplangebiet "Wippeskuhlen-West" sehen teilweise Garagen und Carports direkt an der Grenze zu Fußwegen (die nicht der verkehrlichen Erschließung dienen) vor. Zwar zählen Fußwege auch zu den festgesetzten und damit ja im Bebauungsplan erwähnten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, sie sind aber nicht ausdrücklich nochmalig mit in der Festsetzung aufgeführt, wonach ein Abstand von 5,0 m einzuhalten ist.

Darüber hinaus stellt die zum Bebauungsplan gehörige Begründung den Sachverhalt wie gewollt dar, die Begründung selber entfaltet aber keine Rechtswirkung, da sie nicht Bestandteil der Satzung ist.

Zur Klarstellung soll deshalb in die Festsetzung des Bebauungsplanes folgender Wortlaut aufgenommen werden:

Werden Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet, sind sie gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 5,0 m vom äußeren Rand (Straßenbegrenzungslinie) aller angrenzenden Straßenverkehrsflächen oder Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche" (MV) **und von 1,0 m vom äußeren Rand (Straßenbegrenzungslinie) aller angrenzenden Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußweg" oder "private Mischverkehrsfläche" einhalten.**

Die ergänzten Festsetzungsbestandteile sind in Fettschrift markiert.

Die einzig im Bebauungsplangebiet festgesetzte private Mischverkehrsfläche erschließt ein südlich der Straße "Hohler Weg" gelegenes Grundstück. Die Verkehrsfläche macht optisch den Eindruck einer (befahrbaren) Zufahrt/Fußwegeverbindung und sollte deshalb auch unter die Regelung fallen, wonach Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen einen Abstand von nur 1,0 m zur Verkehrsfläche einhalten müssen.

Der Grund dafür, dass zu Fußwegen nur ein Abstand von 1,0 m einzuhalten ist (Abstand zu den befahrbaren Verkehrsflächen: 5,0 m) liegt in der städtebaulich weniger bedeutsamen Wirkung der Fußwege auf das Orts- und Landschaftsbild, was in ihrer Funktion und in ihrer Benutzerhäufigkeit begründet ist. Ein weiterer und noch entscheidender Grund liegt in der Tatsache, dass Baugrundstücke, die an einem Fußweg gelegen sind, immer auch Eckgrundstücke sind, da sie natürlich auch an einer befahrbaren Straße liegen. Von Letztgenannter müssen sie aber weiterhin einen 5,0 m großen Abstand einhalten. Müssten sie zusätzlich an einer weiteren Grundstücksgrenze noch einen Abstand von ebenfalls 5,0 m zu einem Fußweg einhalten, wäre die Ausnutzbarkeit des Grundstückes erheblich eingeschränkt.

Um vor dem Hintergrund des geringeren Abstandes eine erdrückende Wirkung auf den Fußweg zu vermeiden, wird gleichzeitig festgesetzt, dass dann, wenn die Garage, der überdachte Stellplatz oder die Nebenanlage im Minimalabstand von 1,0 m zum Fußweg errichtet wird, die zu die-

sem Weg gelegene Außenwand zu begrünen ist, in dem in den verbleibenden 1,0 m-Streifen (Rank- und Kletter-) Pflanzen gesetzt werden.

5. Ziel der Bebauungsplanänderung

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 14 „Wippeskuhlen-West“ hat zum Ziel, gem. § 12 Abs. 6 BauNVO die Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 13 Abs. 1 BauNVO neu zu regeln.

6. Änderungsinhalt

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 14 „Wippeskuhlen-West“ beinhaltet die nachstehenden Festsetzungen:

Werden Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet, sind sie gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 5,0 m vom äußeren Rand (Straßenbegrenzungslinie) aller angrenzenden Straßenverkehrsflächen oder Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche" (MV) **und von 1,0 m vom äußeren Rand (Straßenbegrenzungslinie) aller angrenzenden Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußweg" oder "private Mischverkehrsfläche" einhalten.**

Werden Garagen, überdachte Stellplätze oder Nebenanlagen in einem Abstand von nur 1,0 m zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußweg" oder "private Mischverkehrsfläche" errichtet, ist die zu dieser Verkehrsfläche gelegene Außenwand zu begrünen, indem in den verbleibenden 1,0 m breiten Grundstückstreifen (Rank- und Kletter-) Pflanzen zur Wandbegrünung gesetzt werden.

7. Grundzüge der Planung

Durch die getroffenen Neufestsetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

8. Denkmalschutz- und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht tangiert.

9. Umweltsituation/Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Umweltsituation wird durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2 a wurde gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

10. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorn hat in ihrer Sitzung am 10.11.2004 beschlossen, das Verfahren zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 14 „Wippeskuhlen-West“ einzuleiten und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Planentwurfes durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 06.01.2005 bis einschl. 07.02.2005.

Während des Auslegungszeitraumes wurden von Seiten der Bürger keine Anregungen zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 14 „Wippeskuhlen-West“ vorgetragen.

Aufgabenbereiche von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

11. Hinweise

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorn hat in der Sitzung am 15.12.1999 eine Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW beschlossen. Die Satzung ist in ihrer jeweils rechtskräftigen Form auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 14 „Wippeskuhlen-West“ anzuwenden.
2. Kampfmittelfreiheit
Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen werden, sind vor Beginn der Erdarbeiten hinsichtlich ihrer Kampfmittelfreiheit zu untersuchen. Dies kommt insbesondere bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Hauptkampfbereichen des 2. Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung und die Nr. 16.122 VVBauO NRW sind zu beachten.
3. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Mauerveränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
4. Altbergbau
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit Altbergbau. Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen oder Bauvorhaben verwirklicht werden, sind vor Beginn der Erd- oder Bauarbeiten hinsichtlich ihrer bergbaulichen Vergangenheit auf die Eignung als Baugrundstück zu untersuchen.

12. Verfahrenshinweise

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorn hat gem. § 1 Abs.8 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Sitzung am 10.11.2004 den Beschluss zur Aufstellung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 14 „Wippeskuhlen-West“ gefasst und den Entwurf sowie die Begründung gebilligt. Der Beschluss ist am 23.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorn hat gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am 10.11.2004 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 06.01.2005 bis einschließlich 07.02.2005 stattgefunden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind parallel am Verfahren beteiligt worden.

Attendorn, 11.02.2005

Der Bürgermeister:

(Alfons Stumpf)

3. Nachdem keine Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragen wurden, war ein erneuter Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nicht erforderlich.
4. Der Bebauungsplan der Stadt Attendorn Nr. 14 "Wippeskuhlen - West" in der Fassung der 5. vereinfachten Änderung hat gem. § 10 (3) BauGB nach vorangegangener ortsüblicher Bekanntmachung am 28.02.2005 Rechtskraft am 01.03.2005 erlangt.

Attendorn, 07.03.2005

Der Bürgermeister:

(Alfons Stumpf)