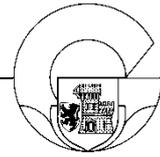


2. Änderung des Bebauungsplans Nr. F 21
"Am Glockenstrauch"
Ortsteil Frimmersdorf



Stadt Grevenbroich

Bebauungsplan 2. Änderung F 21
„Am Glockenstrauch“
Änderung im vereinfachten Verfahren

Erläuterungen zur Planaufstellung

Begründung und textl. Festsetzungen

Begründung

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes F 21 wird gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) folgende Begründung beigegeben:

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteiles Frimmersdorf und grenzt im Norden an die bestehende Bebauung ‚Bedburger Hüll‘, im Westen an das bereits länger bestehende Wohngebiet ‚Am Glockenstrauch‘ und im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die südliche Grenze wird durch die Trasse der K 39 gebildet.

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung umfasst den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes F 21, der am 05.05.2010 rechtskräftig wurde. Im Einzelnen sind dies folgende auf der Grundlage des F 21 neu entstandenen Flurstücke:

Gemarkung Frimmersdorf, Flur 3, Flurstücke 629-635, 637-646, 648-651, 654-656, 659-668, 670, 672, 675-677, 679, 680, 683 und 686.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,1 ha.

Vorhandene Situation

Das Baugebiet F 21 ist in den letzten Jahren vollständig mit Wohnhäusern bebaut worden; ausweislich des Luftbildes aus 2016 befinden sich die Gestaltungen der Hausgärten allerdings noch in unterschiedlichen Stadien. Aktuell (Oktober 2017) erfolgte die Schlussabnahme des Straßenbaus durch die Stadt Grevenbroich, verbleibende Pflanzungen im öffentlichen Raum sollen zum Beginn der nächsten Pflanzperiode erfolgen.

Anlass der Planung

Wie in Neubaugebieten oft üblich, wächst in den Jahren nach dem Bezug bei vielen Eigentümern der Wunsch nach einem geschützten Außensitzplatz oder einem Wintergarten, also einem gartenseitigen Anbau.

Diese planungsrechtlich nicht mehr als Nebenanlagen zu bezeichnenden Baulichkeiten sind nicht mehr gemäß § 14 Baunutzungsverordnung überall auf dem Grundstück zulässig, sind also an die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen/Baugrenzen gebunden. Hierbei kommt einer rückwärtigen Baugrenze regelmäßig ein nachbarschützender Charakter zu.

Im Fall des F 21 wurde für diese Baulichkeiten durch die Festsetzung „Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen Gebäude ausnahmsweise die Baugrenzen auf der Gartenseite bis maximal 1,0m auf 50% der Baugrenze überschreiten.“ eine Ausnahme regelmäßig vorgesehen. Die damalige Planungsabsicht war, so darf angenommen werden, „Wucherungen“ des Wohnhauses in Richtung Garten auf ebenjenes Maß zu beschränken. Durch die Wortwahl „Gebäude“ allerdings wurden allerdings auch die Baulichkeiten erfasst, die zwar im Sinn der BauNVO keine untergeordneten Nebenanlagen mehr sind, aber auch nicht in vollem flächenmäßigen und funktionalem Umfang dem Wohnbereich zuzuordnen sind.

Diese rechtliche Situation führt im Vollzug des Bebauungsplanes durch Erteilung von Baugenehmigungen zu tatsächlichen Schwierigkeiten bzw. zu der notwendigen Erteilung von Befreiungsbescheiden, die vom F 21 - so darf unterstellt werden – nicht gewollt wurden, dessen Festsetzungen aber diese Folge haben.

Ziel der Planung

Ziel soll sein, dass ohne Erteilung von Befreiungen eingeschossige Anbauten in Form von Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von drei Meter hinter der rückwärtigen Baugrenze rechtlich zulässig sind.

Damit soll zum einen den nachvollziehbaren Wünschen der Grundstückseigentümer nach einer guten Gestaltung ihres Gartenbereiches Rechnung getragen werden, zum anderen können durch Wintergärten wenn auch geringe energetische Effekte erzielt werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche soll gegenüber dem F 21 nicht verändert werden, diese 2. Änderung wird also keine regelrechte Verdichtung des Baugebietes zur Folge haben. Lediglich dem Wohnen, also der Haupt-Grundstücksnutzung dienende, eingeschossige Anbauten sollen bis zu einer Tiefe von drei Metern zulässig sein. Diese Anbauten können eine Terrassenüberdachung oder ein allseitig geschlossener, nicht beheizbarer Wintergarten sein.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Belange geprüft und gewertet und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt worden. Für den Bereich der 2. vereinfachten Änderung ergibt sich gegenüber den damaligen Anforderungen kein weiterer Regelungsbedarf. Der Ursprungsbebauungsplan F 21 ist vollzogen, die Grundstücke sind bebaut.

Kosten

Kosten entstehen nicht.

Textliche Festsetzungen/Hinweise

Die bisherige Nr. 2 der Textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes F 21 „Am Glockenstrauch“, der am 05.05.2010 Rechtskraft erlangte, wird aufgehoben und durch folgende Nr. 2 ersetzt:

2. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen Wintergärten und Terrassenüberdachungen die rückwärtige, gartenseitige Baugrenze um bis zu 3,00 m überschreiten. Die maximale Höhe darf die Oberkante Geschossdecke der Decke über dem Erdgeschoss nicht überschreiten.

Hinweise:

- Im Norden des Plangebietes befindet sich ein verrohrter Graben. Bauliche Anlagen haben einen Abstand von 3,00m zum verrohrten Graben (nördliche Grundstücksgrenze) einzuhalten. Unterschreitungen sind nur mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss zulässig.
- Im nordwestlichen Bereich befindet sich ein Laufgraben aus dem 2. Weltkrieg (siehe Beikarte). Vor Erdarbeiten wird eine Detektion auf Kampfmittel empfohlen.

- Wegen der Sumpfungsbeflussung wird vor Bauarbeiten Kontaktaufnahme mit RWE Power AG, Stüttgenweg 2, 50935 Köln (wg. ev. Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen) bzw. dem Erftverband, Am Erftverband 6, 50126 Bergheim (wg. konkreter Grundwasserdaten) empfohlen.