

Begründung zum Entwurfsbeschluss der  
2. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. P1 ‚Porselen – Im Rötgen‘  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

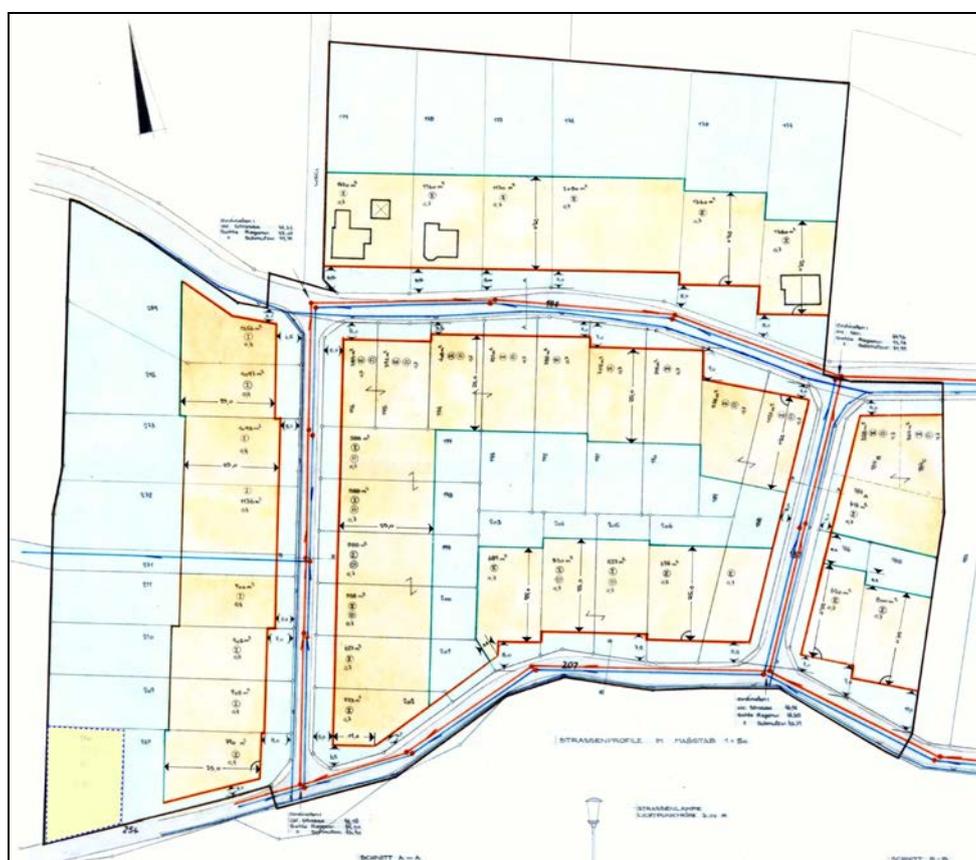
## 1. Vorgaben

### 1.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich der Zweiten Änderung umfasst das bebaute Flurstück 270 an der Straße Im Taukamp im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P1 „ Porselen – Im Rötgen“, der am 30.07.1964 Rechtskraft erlangt hat. Der Änderungsbereich ist ca. 565 m<sup>2</sup> groß.

### 1.2 Inhalt der Planung

Im Rahmen der Zweiten Änderung des Bebauungsplanes soll das im Jahr 1969 vom damaligen Selfkantkreis Geilenkirchen-Heinsberg genehmigte Wohnhaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P1 „ Porselen – Im Rötgen“ planungsrechtlich legitimiert werden. Das betroffene Grundstück befindet sich zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, jedoch wurde seinerzeit bei der Baugenehmigung nicht berücksichtigt, dass das vorgenannte Grundstück sich außerhalb der überbaubaren Flächen befindet.



Auszug aus dem Bebauungsplan P 1 „Porselen –Im Rötgen“ mit Änderungsbereich

Im Rahmen einer Veräußerung der Liegenschaft hat sich nunmehr der vorgenannte Sachverhalt ergeben. Die neuen Eigentümer beabsichtigen, das vorhandene Gebäude mit einem erdgeschossigen Anbau zu versehen, um dort eine barrierefreie Wohneinheit zu schaffen. Der geplante Anbau ist derzeit planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grunde soll im Zuge dieser Änderung des Bebauungsplanes das bestehende Gebäude sowie der beabsichtigte Anbau in die überbaubaren Flächen einbezogen werden.

Mit der Zweiten Änderung des Bebauungsplanes sind keine Grundzüge der Planung berührt. Das vorhandene Wohnhaus ist ein sinnvoller städtebaulicher Abschluss der in der Ortslagensatzung befindlichen Baugrundstücke bzw. Wohngebäude südlich der Straße „Im Taukamp“.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht nicht. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und ebenso keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Aus den vorgenannten Gründen kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche (W) dar.

## 1.4 Landschaftsplan

Die Fläche unterliegt keiner landschaftsplanerischen Festsetzung.

## 1.5 Vorhandene Situation

Dem Bebauungsplan liegt die BauNVO 1962 zugrunde, die auch im Änderungsbe-  
reich unverändert zugrunde liegen soll. Der Bebauungsplan Nr. P 1 „Porselen – Im  
Rötgen“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer I-II geschossigen Bauwei-  
se, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,4 für einge-  
schossige und von 0,7 für zweigeschossige Gebäude fest. Der Erdgeschossfußbo-  
den darf maximal 0,7 m über der angrenzenden Straße liegen. Des Weiteren werden  
Festsetzungen zur Baugestaltung bzgl. der Außenwände, der Dächer, der Einfrie-  
dungen im Vorgarten sowie der Werbeeinrichtungen getroffen.

## 2. Planung

### 2.1 Ziel und Zweck der Änderung



Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P1 in Porselen soll das seinerzeit genehmigte Wohnhaus in seinem Bestand gesichert und eine I-geschossige Erweiterung ermöglicht werden. Für die I-geschossige Bebauung wird abweichend von der bestehenden Festsetzung eine Dachneigung bis zu 30 Grad ermöglicht, so dass diese gestalterisch an das bestehende Wohnhaus angeglichen werden kann. Darüber hinaus werden verbindende Flachdächer mit einer maximalen Fläche von 15 m<sup>2</sup> zugelassen.

Mit den geringfügigen Abweichungen in den gestalterischen Festsetzungen wird der grundlegende Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigt.

### **3. Umweltbelange**

Im Rahmen der Zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. P1 „ Porselen – Im Rötgen“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a Abs. 3 BauGB wird u.a. von der Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ist entbehrlich, da es sich um ein bebautes Grundstück handelt und auf Grund der Änderung keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind. Sollten Baumfällungen im Rahmen einer baulichen Erweiterung notwendig werden, so sind diese von einem Biologen fachlich zu begleiten.

Heinsberg, den 15.11.2018

Stadt Heinsberg  
Der Bürgermeister  
Auf Anordnung



van Vliet  
Dipl.-Ing. Bauassessor + Stadtplaner