



## Vorlage

		Vorlage-Nr. 688/2018	öffentlich
Federführung Amt für Planung, Vermessung und Umwelt	Sachbearbeiter/in Moll, Michael	Datum 03.12.2018	
Beratungsfolge – Gremium Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr	TOP 18/9/2	Sitzungstermin 18.12.2018	

### Bezeichnung:

**Bebauungsplan 217 „Efferen-West“ – Anregungen und Beschwerden gemäß § 24 GO NW**

**hier: Höhenunterschiede im Bebauungsplan 217 zu den Nachbargrundstücken**

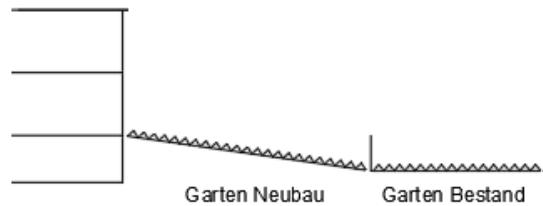
### Sachverhalt:

Unterschiedliche Fragestellungen zu den geplanten Höhenlagen im Bebauungsplangebiet werden bereits in weiteren Tagesordnungspunkten erläutert (Anfrage der SPD-Fraktion sowie Anregung und Beschwerde gemäß Gemeindeordnung). Darüber hinaus wurde die Verwaltung in dem Antrag der Fraktionen CDU und Bündnis 90/Die Grünen beauftragt, einen Plan mit Angabe der Geländehöhen vorzulegen sowie über die bauordnungs- und nachbarrechtlichen Konsequenzen der Geländeunterschiede zu informieren.

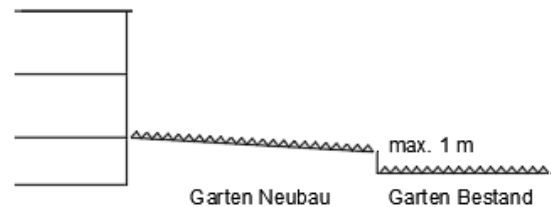
1. Der Vorlage beigefügt ist eine Version der beiden Teile des Bebauungsplans mit Angabe der vorhandenen, aufgemessenen Geländehöhen (Anlagen 1-3). Diese Höhen sind grundsätzlich in jeder Plangrundlage vorhanden, werden aber aufgrund der besseren Lesbarkeit in den Bebauungsplänen ausgeblendet. Es sind Geländehöhen im Plangebiet und an den Grenzen der bestehenden Gärten vorhanden. Auf eine aufwändige Vermessung innerhalb dieser Gärten wurde auch aus Rücksicht auf die Bewohner verzichtet.
2. Um die Auswirkungen der Geländeunterschiede vom Plangebiet zu den benachbarten Grundstücken aufzuzeigen, wurden die in der Anlage gezeigten acht Geländeschnitte im Bereich der Wohnhöfe 1 bis 6 sowie im Hinterland der Bellerstraße gefertigt (Anlage 4). Es wird deutlich, dass es nur an wenigen Stellen zu deutlichen Geländeunterschieden kommt. Bei der Darstellung der Schnitte ist zu berücksichtigen, dass sie mit einer 2-fachen Überhöhung gezeichnet sind, d.h. dass 1 Meter in der Horizontalen 2 Meter in der Vertikalen entspricht. Ohne die Überhöhung wären die geringen Höhenunterschiede in den meisten Schnitten nur schlecht wahrnehmbar gewesen. Die tatsächliche Geländehöhenwicklung fällt also deutlich moderater aus, als in der Zeichnung dargestellt.

Für die an die Neubebauung grenzenden Nachbargrundstücke ist entscheidend in welcher Höhenlage die neuen Gärten an die vorhandenen Gärten stoßen. Vorgegeben sind dabei die Erdgeschosshöhe der Neubebauung (20 cm über Straßenniveau) und die vorhandene Geländehöhe am Nachbargrundstück. Da in der gegebenen Situation eine Festsetzung der Geländehöhen in den Gärten im Bebauungsplan weder rechtlich noch faktisch möglich ist, gibt es mehrere Varianten einen ggf. entstehenden Höhenunterschied auszugleichen:

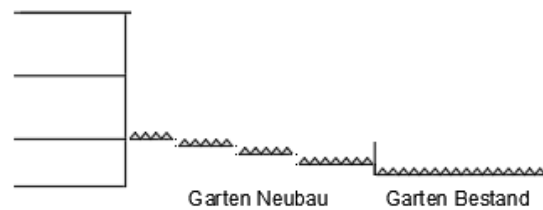
A „Schiefe Ebene“



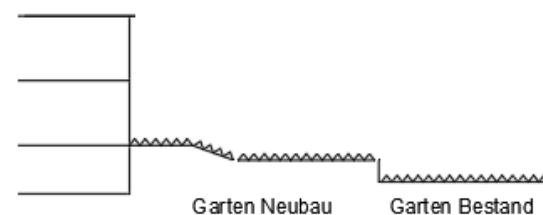
B Stützwand bzw. Böschung



C Abtreppen



D abgeböschte Terrasse



Gemäß der Bauordnung NRW 2000 ist eine Stützwand oder Böschung an der Nachbargrenze nur bis zu einer Höhe von 1 m über Gelände zulässig. Eine größere Höhe würde eine Abstandsfläche erfordern, die nur auf eigenem Grundstück, nicht aber auf dem Nachbargrundstück liegen darf (§ 6 Abs.10 BauO NRW 2000). Diese Vorschrift ist in die neue Bauordnung NRW 2018 unverändert übernommen worden (§ 6 Abs.1 Nr.2 BauO NRW 2018).

Die Gesamthöhe von Stützwand und Einfriedigung darf zusammen nicht mehr als 2 m über Gelände liegen, da andernfalls wiederum eine Abstandsfläche erforderlich würde, die nicht auf dem Nachbargrundstück liegen darf (§ 6 Abs.1 Nr.1 BauO NRW 2018).

Die genannten Vorschriften gelten überall in Nordrhein-Westfalen, weshalb auch in der Vergangenheit bei Bebauungsplänen in Hürth, in denen ein bewegtes Gelände zu berücksichtigen war, keine weitergehenden Vorschriften erlassen wurden. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von geplanten Geländehöhen und Einfriedigungen muss bei allen Neubauvorhaben beachtet werden.

Zusätzlich ist in der Bauordnung NRW festgelegt, dass Grundstücke wasseraufnahmefähig herzustellen und dass nicht bebaute Grundstücksteile zu begrünen oder zu bepflanzen sind (§ 8 BauO NRW 2018). Damit ist eine geordnete Entwässerung der Gartenflächen gewährleistet.

Weitere Regelungen zum Nachbarverhältnis finden sich im Nachbarrechtsgesetz NRW. Das Nachbarrecht ist Privatrecht, deshalb kann die Verwaltung hierzu grundsätzlich keine Beratung anbieten. Zu Bodenerhöhungen ist dort festgelegt, dass wer den Boden seines Grundstücks über die Oberfläche des Nachbargrundstücks erhöht, Vorkehrungen treffen muss, dass eine Schädigung des Nachbargrundstücks insbesondere durch Abstürzen oder Abschwemmen des Bodens ausgeschlossen ist (§ 30 NachbG NRW).

Auch zu den Einfriedigungen an Nachbargrenzen finden sich im Nachbarrechtsgesetz eindeutige Regelungen. Bei bebauten Grundstücken und bebaubaren Grundstücken in Bebauungsplänen gilt dabei der Grundsatz, dass die benachbarten Eigentümer eine Grenzeinfriedigung gemeinsam errichten (§ 32 NachbG NRW). Damit ist - anders als bei einer Festlegung von Einfriedigungen in einer starren Örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) gemäß § 89 BauO NRW - am ehesten gewährleistet, dass Einfriedigungen so errichtet werden, dass sie den Wünschen der Betroffenen entsprechen.

Die Verwaltung beabsichtigt, die Vorlage mit den beigefügten Unterlagen auf der Website der Stadt zur Einsicht bereitzustellen.

#### **Anlage(n) Ja**

1. Planzeichnung Bebauungsplan 217 „Efferen-West“ mit Geländehöhen Teil 1
2. Planzeichnung Bebauungsplan 217 „Efferen-West“ mit Geländehöhen Teil 2
3. Ausschnitt Bpl 217 „Efferen-West“ mit Geländehöhen als Beispiel
4. Geländeschnitte a – h (in 2-fachen Überhöhung)

<hr/> Unterschrift des Bürgermeisters	<hr/> Unterschrift Fachbereichsleiter
--	--