

5. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 20/6 „Kirchstraße“

gem. § 13a BauGB

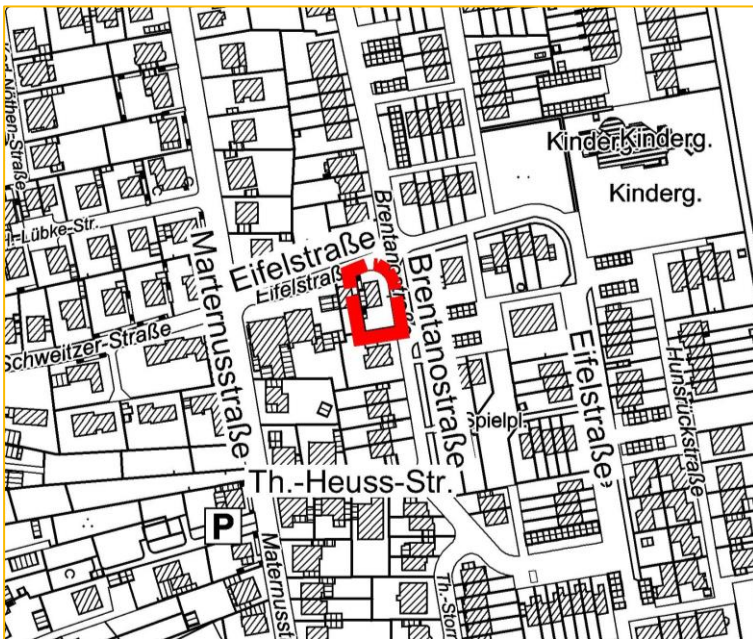


Abbildung 1: Grundlage Amtliche Basiskarte mit Markierung des Geltungsbereichs, genordnet, ohne Maßstab, © 2020 Bezirksregierung Köln.

Begründung

11.08.2021

Bearbeitung:

Stadt Korschenbroich

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Kirsten Langfeld, Bauass.

Don-Bosco-Straße 6

41352 Korschenbroich

Stand: Satzungsbeschluss

1	Planungsanlass und Ziel	3
2	Verfahren	4
3	Plangebiet	6
3.1	Lage und Abgrenzung.....	6
3.2	Bestandssituation	6
3.3	Aktuelles Planungsrecht.....	8
3.3.1	Flächennutzungsplan	8
3.3.2	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	8
4	Übergeordnete Planungen	10
4.1	Regionalplan.....	10
4.2	Landschaftsplan	10
4.3	Schutzgebiete	11
5	Vorhabenbeschreibung	12
6	Umfang der Planänderung	14
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
6.1.3	Flächen für Garagen und Stellplätze.....	16
6.1.4	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	16
6.1.5	Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen	16
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
6.2.1	Dachform.....	17
6.3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Vermerke und Kennzeichnungen.....	17
7	Auswirkungen der Planung	18
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft.....	18
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	19
7.3	Haushaltswirksamkeit der Planung.....	19
7.4	Plandaten	19
8	Realisierung der Planung	20
9	Literatur- und Abbildungsverzeichnis	21
9.1	Literaturverzeichnis	21
9.2	Abbildungsverzeichnis	21
9.3	Tabellenverzeichnis	21
	Protokoll Artenschutzprüfung	22

1 Planungsanlass und Ziel

Für das Plangebiet liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans vor. Der Antragsteller beabsichtigt die Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses auf dem Grundstück Eifelstr. 4 (Gemarkung Kleinenbroich, Flur 15, Flurstück 972).

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20/6 2. Änderung „Kirchstraße“ von 1981. Der Bebauungsplan setzt den Planbereich als „Reines Wohngebiet“ fest. Das bestehende Baufenster ist auf dem Flurstück Nr. 972 mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.

Der Bebauungsplanänderung liegt ein Konzept zur Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zu Grunde. Dieses Konzept wird zur Nachverdichtung des Wohngebietes als städtebaulich angemessen und verträglich angesehen. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Schaffung des Planungsrechtes zur Erweiterung und somit eine angemessene Nachverdichtung im Sinne einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme zu ermöglichen.

Die geplante Erweiterung sieht einerseits eine Aufstockung des vorhandenen Wohnhauses vor. Das bestehende Baufenster wird hierfür an den Bestand angepasst, indem es nach hinten auf gleiche Höhe des Baufensters auf dem Nachbargrundstück versetzt und geringfügig vergrößert wird.

Darüber hinaus ist zur Erweiterung ein Anbau geplant. Aufgrund der bestehenden Bebauung kann das Baufenster in Richtung des Grundstückes Eifelstraße 2 nicht ausgenutzt werden. Die beiden benachbarten Wohnhäuser sind an der Grenze nicht als Doppelhaus aneinandergebaut, sondern mit seitlichem Grenzabstand errichtet worden. Der geplante Anbau liegt außerhalb des bisher festgesetzten Baufensters, weshalb zur Realisierung der Erweiterung eine Bebauungsplanänderung erforderlich wird. Diese hat zum Ziel, die Erweiterung planungsrechtlich zu ermöglichen, indem ein zusätzliches Baufenster festgesetzt wird.

2 Verfahren

Bebauungspläne der Innenentwicklung können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung muss der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind, bestehen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/6 „Kirchstraße“ dient der Innentwicklung, da es sich um eine Nachverdichtung einer Wohnbaufläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs handelt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 420 m², sodass der Schwellenwert von 20.000 m² für die zulässige Grundfläche unterschritten wird. Es werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wären. Es werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, vorbereitet. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes wird beibehalten. Im Stadtgebiet Korschenbroich und im unmittelbaren Umfeld sind weder Natura-2000 Gebiete noch Störfallbetriebe vorhanden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden damit erfüllt, sodass die Verfahrenserleichterungen gem. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden können. Auf Grundlage dessen wird bei der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/6 „Kirchstraße“ auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt und im Kapitel „Auswirkungen der Planung“ der Begründung ausgeführt (siehe Kap. 7).

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Verfahrenserleichterung wird Gebrauch gemacht.

Nach Beschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege am 23.03.2021 hat die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 06.04.2021 bis einschließlich 07.05.2021 stattgefunden. Hierbei sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Änderung führen. Jedoch ist das städtebauliche Konzept zwischenzeitlich dahingehend überarbeitet worden, dass ein Abstand des Anbaus von der Brentanostraße sowie eine Bepflanzung gesichert werden kann. In den

Offenlageunterlagen war eine Bebauung bis auf die Straßengrenze der Brentanostraße möglich. Die Baugrenzen werden entsprechend des überarbeiteten Konzeptes angepasst, indem das Baufenster zur Brentanostraße Abstand hält (im vorderen Bereich 1,50 m und im rückwärtigen Bereich 0,50 m). Das Baufenster wird in Richtung Eifelstraße vergrößert, sodass das Baufenster für den geplanten, barrierefreien Anbau ausreichend ist. Für einen Teilbereich wird die Festsetzung einer Fassadenbegrünung aufgenommen. Die Änderung der Planung sichert, dass sich die Erweiterung in die städtebauliche Situation besser einfügt, da diese von freistehenden Häusern mit seitlichem Abstand zu den Straßenflächen geprägt ist. Neben den ökologischen Effekten der Pflanzfestsetzungen verbessern diese die stadträumliche Wirkung entlang der Brentanostraße gegenüber dem Entwurf zur Offenlage, bei dem die Bebauung bis zur Grenze ermöglicht werden sollte. Aufgrund der Planänderung wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine Erneute Offenlage erforderlich.

Nach Beschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege am 10.06.2021 fand die Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz und § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 25.06.2021 bis einschließlich 26.07.2021 statt. Im Rahmen der Beteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Abwägungsrelevante Stellungnahmen der beteiligten Behörden gab es nicht.

.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst eine rund 420 m² große Fläche, die

- im Norden von der Eifelstraße
- im Osten von der Brentanostraße,
- im Süden und Westen durch die vorhandenen Wohnbaugrundstücke (Eifelstr. 2 und Brentanostr. 22)

begrenzt wird. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Gemarkung Kleinenbroich, Flur 15, Flurstück Nr. 972

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die verwendete Kartengrundlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖBVI) Neuenhausen zur Verfügung gestellt. Stand der Planunterlage ist Dezember 2020. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass das Planungsziel umgesetzt werden kann.

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt südöstlich im Ortsteil Kleinenbroich. Das Plangebiet ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Der östliche Grundstücksteil, entlang der Brentanostraße, ist unbebaut und einer Nachverdichtung zugänglich.

Das Planumfeld ist durch Wohnbebauung geprägt. Überwiegend grenzt Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel-/Doppel- und Reihenhäusern an. Vereinzelt sind auch Mehrfamilienhäuser vorhanden (z. B. Maternusstraße 20/22). Nordöstlich des Änderungsbereichs liegt die Kindertagesstätte Josef-Thory.

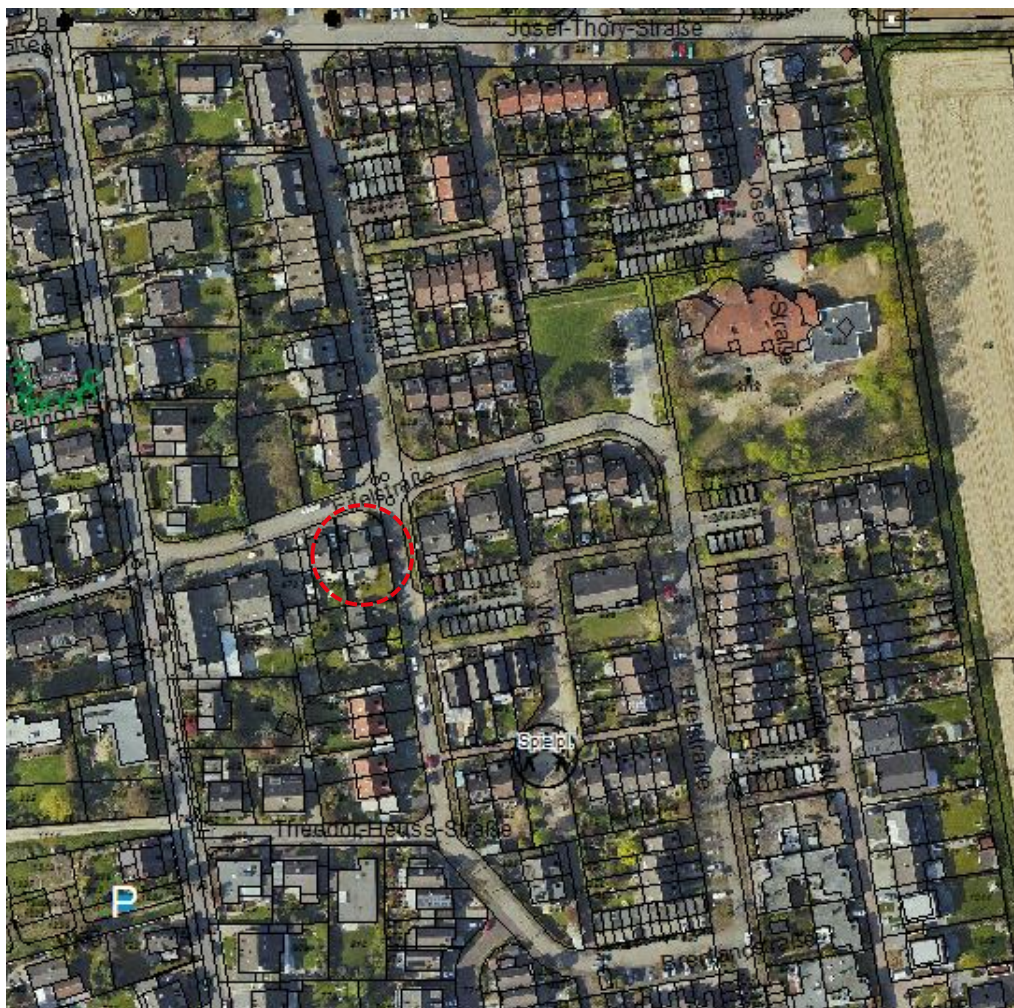


Abbildung 2: Luftbild 2020 mit Markierung des Plangebiets, genordet, ohne Maßstab

Erschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen „Eifelstraße“ und „Brentanostraße“ erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die Eifelstraße. Die technische Erschließung ist im Bestand ebenfalls bereits vorhanden. Gemäß § 9 der städtischen Entwässerungssatzung unterliegt das Plangebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutz- und Regenwasser.

Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet steht im privaten Eigentum. Der Eigentümer hat die Bebauungsplanänderung zur Umsetzung seiner beabsichtigten Wohnhauserweiterung beantragt.



4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan (Bezirksregierung Düsseldorf, 2018) legt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich fest (s. Abbildung 5).



Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf 2018 mit Markierung des Plangebiets, genordet, ohne Maßstab

4.2 Landschaftsplan

Konflikte mit Festsetzungen des Landschaftsplanes bestehen nicht, da das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans V des Rhein-Kreises Neuss liegt (s. Abbildung 6).

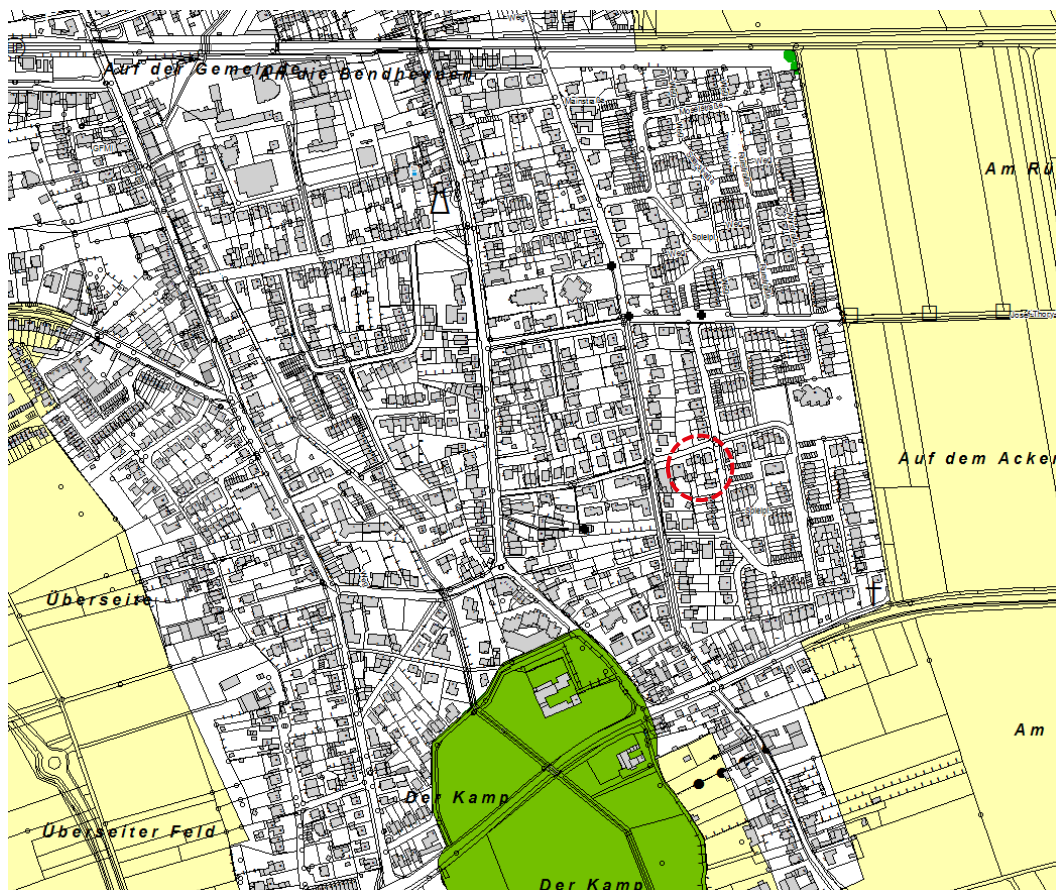


Abbildung 6: Auszug aus dem Landschaftsplan 1992 mit Markierung des Plangebiets, Rhein-Kreis Neuss, genordet, ohne Maßstab.

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Büttgen-Driesch“, Zone III B. Die einschlägigen Verbote und Verpflichtungen zum Schutz des Trinkwassers sind zu beachten.

Der Geltungsbereich wird nicht von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Gemäß der Karte "Überflutungsgefahren im Stadtgebiet infolge von Starkregen" ist das Plangebiet bei einem 100-jährlichen Starkregenereignis nicht von Überflutungen betroffen.

5 Vorhabenbeschreibung

Ziel der 5. Änderung ist, die Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses zu ermöglichen. Die in diesem Kapitel beschriebene Vorhabenplanung dient dem Angebotsbebauungsplan lediglich als Grundlage.

Die Planung sieht einerseits die Aufstockung des vorhandenen Wohnhauses und andererseits einen Anbau bis zur Grundstücksgrenze an der Brentanostraße vor. Durch die Erweiterung wird eine zweite Wohneinheit geschaffen. Die Erschließung beider Wohneinheiten ist von der Eifelstraße vorgesehen.

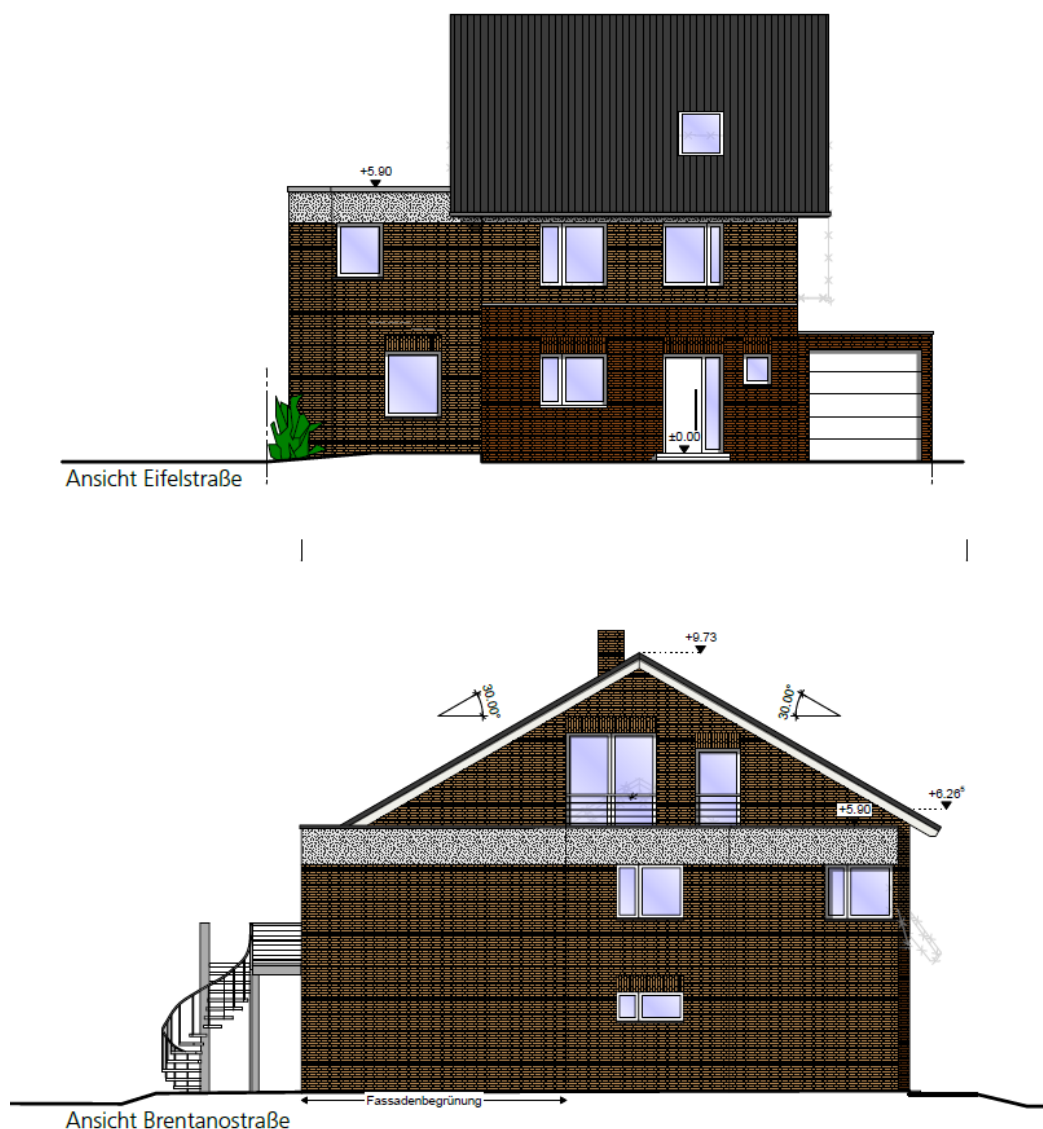


Abbildung 7: Ansicht Eifelstraße und Ansicht Brentanostraße, Scheulen Architektur, 16.06.2021

Das vorhandene Wohnhaus verfügt über ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss. Durch die Aufstockung wird ein zweites Obergeschoss als Vollgeschoss sowie ein Dachgeschoss als

Nicht-Vollgeschoss geschaffen. Es ist entsprechend der bisher gültigen Festsetzungen im Bebauungsplan ein Satteldach mit 30°-Dachneigung geplant, damit es sich in die nähere Umgebung einfügt.

Der geplante Anbau (s. Abbildung 7 und 8) umfasst eine Fläche von knapp 57 qm. Er verfügt über zwei Vollgeschosse und ein Flachdach. Zusätzlich ist ein Balkon mit einem Außenzugang in Form einer Wendeltreppe für das 1. Obergeschoss geplant. Der Anbau bleibt mit einer geplanten Höhe von ca. 5,90 m deutlich unterhalb des aufgestockten Wohnhauses, für das eine Firsthöhe von ca. 9,75 m geplant ist. Von der Brentanostraße wird im vorderen Bereich ein Abstand von 1,50 m, im hinteren Bereich von 0,50 m eingehalten. Für den hinteren Bereich ist in einem Teilbereich ohne Fenster eine Fassadenbegrünung geplant.



Abbildung 8: Lageplan, Scheulen Architektur, 16.06.2021

6 Umfang der Planänderung

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/6 werden die überbaubaren Grundstücksflächen optimiert, indem das vorhandene Baufenster an den Bestand angepasst, erweitert wird und durch ein weiteres Baufenster in Richtung Brentanostraße ergänzt wird. Es werden Festsetzungen getroffen, um die Erweiterung auf ein städtebaulich angemessenes und verträgliches Maß zu begrenzen.

Die nicht entgegenstehenden textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 20/6 „Kirchstraße“ und seinen rechtsverbindlichen Änderungen sind für den Geltungsbereich der 5. Änderung weiter gültig. Die unveränderten Festsetzungen werden nicht erneut begründet. Hier wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen. Ergänzend gelten innerhalb des Änderungsbereiches die textlichen Festsetzungen der vorliegenden 5. Änderung.

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der aktuelle Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Gebietskategorie wird beibehalten.

Das bestehende Baufenster wird angepasst (s. Kapitel 6.1.2). Es sind weiterhin maximal zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zulässig. Damit ist die geplante Aufstockung möglich.

Für die Erweiterung wird ein zusätzliches Baufenster mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Baugrenzen halten zur Brentanostraße im vorderen Bereich des Grundstücks einen Abstand von 1,50 m und im rückwärtigen Bereich einen Abstand von 0,50 m ein.

Ein weiteres Nicht-Vollgeschoss wird aufgrund der Höhenbegrenzung nicht möglich sein. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für das den Bereich der Baufenstererweiterung auf maximal 50,20 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Höhe von ca. 6,70 m über dem bestehenden Geländeniveau. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Erweiterungsmöglichkeit dem vorhandenen Wohngebäude untergeordnet wird. Es wird hierdurch sichergestellt, dass sich die Neubebauung harmonisch in die städtebauliche Situation des Umfeldes einfügt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien ist um bis zu 1,5 m zulässig, um eine Nutzung regenerativer Energiequellen zu fördern.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird auf 0,5 erhöht. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Somit wird die Obergrenze gem. § 17 BauNVO überschritten. Diese Überschreitung wird aus städtebaulichen Gründen zugelassen. Bei dem

Geltungsbereich handelt es sich um ein Eckgrundstück. Die Abstandsflächen können bei Ausnutzung des Baufensters teilweise nicht auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden, sondern liegen auf der angrenzenden Verkehrsfläche liegen, um eine effizientere Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Durch die Bebauungsplanänderung soll eine weitere Wohneinheit auf dem Einfamilienhausgrundstück ermöglicht werden. Hierfür ist eine Überschreitung der GRZ erforderlich, um ausreichend Wohnflächen zu schaffen, u. a. auch in Freibereichen (Balkon und Terrasse). Die Überschreitung wird durch die Festsetzung einer Dachbegrünung sowie einer Fassadenbegrünung in einem Teilbereich ausgeglichen. Es ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Das Grundstück verfügt mit der Festsetzung immer noch über einen großen Gartenbereich. Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 begrenzt. Dies entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO.

6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Das bestehende Baufenster wird an den vorhandenen Bestand und gleichzeitig an das Baufenster auf dem benachbarten Grundstück angepasst. Hierzu wird es nach hinten verschoben, da das bestehende Wohnhaus nicht vollständig innerhalb der Baugrenzen errichtet worden ist. Zudem wird das Baufenster geringfügig erweitert, damit die vordere Baugrenze auf beiden Grundstücken einheitlich ist und nicht verspringt. Damit wird sichergestellt, dass potentielle Neubauten in Zukunft in gleicher Höhe errichtet und an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden können.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf und dem vorhandenen Umfeld wird eine offene Bauweise beibehalten. Das bestehende Baufenster aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird um ein Baufenster zur Brentanostraße erweitert. Um eine ausreichende Größe der Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen, wird das Baufenster im vorderen Teilbereich bis auf einen Abstand von 1,50 m und im hinteren Bereich bis auf einen Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze/zur Brentanostraße festgesetzt. Der Rücksprung im vorderen Bereich dient auch der Einsehbarkeit des Einmündungsbereiches Eifelstraße/Brentanostraße. Die Abstandsflächen können gem. § 6 Abs. 2 BauO NRW auch auf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gesichert werden. Somit ist die Ausnutzung des Baufensters möglich. Der Abstand zur Brentanostraße sichert, dass sich die Erweiterung städtebaulich in die Umgebung einfügt. Der Abstand von 0,50 m im hinteren Bereich ermöglicht die Anlage einer Fassadenbegrünung.

Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z. B. Terrassen, Balkone, Anlagen zur Wärmerückgewinnung oder zur Nutzung regenerativer

Energien) ist in einer Tiefe von bis zu 3 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Hierunter fällt auch die geplante Außentreppe am Balkon.

6.1.3 Flächen für Garagen und Stellplätze

Durch die Neufestsetzung eines Baufensters bis zur Grundstücksgrenze zur Brentanostraße wird die bestehende Fläche für Garagen aus dem Bebauungsplan 20/6 2. Änderung überplant und entfällt. Die Festsetzung aus dem Bebauungsplan 20/6 2. Änderung, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Flächen und im Bauwich zulässig sind, entfällt für den Änderungsbereich. Es wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig sind. Damit

Die vorhandene Garage liegt innerhalb des Baufensters. Für die zusätzliche Wohneinheit wird der Stellplatznachweis im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Korschenbroich erbracht. Demnach wird nach der zu Grunde liegenden Planung ein weiterer Stellplatz für die zusätzliche Wohneinheit erforderlich, welcher nach dem zu Grunde liegenden Konzept zwischen Baufenster und Eifelstraße angeordnet werden soll.

6.1.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Zugunsten des Stadtklimas und als Ausgleich des höheren Maßes baulicher Dichte ist in dem Baufeld mit zwei Vollgeschossen das Flachdach (bis maximal 10 Grad Dachneigung) mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm fachgerecht herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Durch diese Ausführung erhält das Gebäude eine „natürliche Klimaanlage“. Im Winter dient die extensive Dachbegrünung der Energieeinsparung durch verbesserte Wärmedämmung und im Sommer als Hitzeschild durch die Verschattung der Gebäudeoberfläche und Verdunstungskühlung.

Im hinteren Bereich des zusätzlichen Baufensters zur Brentanostraße (s. zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung) ist eine Fassadenbegrünung in Form von standortgerechten Kletterpflanzen am Fuß der Außenwand mit einem Pflanzabstand von 2,0 m vorzunehmen.

6.1.5 Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt Normalhöhennull (NHN). Die Höhenbegrenzungen sind in Kapitel 6.1.1 ausgeführt.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Dachform

Während für das bestehende Baufenster die Dachform Satteldach mit 30°-Dachneigung übernommen wird, wird für die Erweiterung ein Flachdach festgesetzt. Ein Flachdach ist ein Dach mit einer maximalen Dachneigung von 10°.

Durch die Beibehaltung des Satteldaches wird ein einheitliches Straßenbild gesichert. Für die Erweiterung des Baufensters wird ein Flachdach festgesetzt, damit der mögliche Anbau sich dem Hauptgebäude unterordnet. Ein Flachdach ermöglicht eine moderne und energieeffiziente Bauweise und erleichtert die Umsetzung einer Dachbegrünung.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Vermerke und Kennzeichnungen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Wasserschutzzone,
- Fluglärm,
- Anschluss- und Benutzungszwang,
- Baugrund/Grundwasserverhältnisse,
- Bodendenkmalschutz,
- Kampfmittel,
- Erdbebenzone,
- Erdarbeiten,
- Haustechnische, ortsfeste Anlagen.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erfolgen dementsprechend nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Die Bebauungsplanänderung dient der behutsamen Nachverdichtung im Innenbereich und trägt damit zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Die ökologischen Belange sind damit insgesamt angemessen berücksichtigt. Die Nachverdichtung trägt zu einer effizienten Nutzung des vorhandenen Grundstückes bei. Die zukünftige Bebauung fügt sich durch ihre Bauweise und Struktur in die Bestandssituation ein. Durch die festgesetzte GRZ und die überbaubaren Flächen, wird ein großzügiger, zu begrünender Gartenbereich gewährleistet. Der Erweiterung des Baufensters stehen keine Umweltbelange entgegen. Es erfolgt lediglich eine Überplanung eines bestehenden Nebengebäudes sowie eines Gartenteils, welches als Rasenfläche genutzt worden ist. Durch die Änderung sind keine Bäume oder Bepflanzungen betroffen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Planung die Belange der Umwelt, der Natur und des Ortsbildes in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Klimaschutz/Energieeinsparung

Bei der Vorhabenrealisierung ist das geltende Gebäudeenergiegesetz zu berücksichtigen. Die Bauherren haben im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, wie sie die gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Hierfür gibt es verschiedene Möglichkeiten, so dass der Bebauungsplan diesbezüglich keine weitergehenden Vorgaben macht. Der Bebauungsplan enthält aber Festsetzungen, die die Installation von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien begünstigen (Möglichkeit der Höhenüberschreitung für technische Aufbauten, insbesondere zur Nutzung von regenerativen Energien).

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wird auf das entsprechende Artenschutzprotokoll und die Artenschutzprüfung verwiesen. Die Artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass keine planungsrelevanten Arten durch die vorgesehenen Maßnahmen beeinträchtigt werden. Unabhängig hiervon hat der Bauherr eigenständig auf die Einhaltung der Artenschutzvorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG zu achten.

7.3 Haushaltswirksamkeit der Planung

Der Stadt Korschbroich entstehen durch das Änderungsverfahren keine Kosten. Die Kosten für die Planaufstellung trägt der Antragsteller.

7.4 Plandaten

Tabelle 1 Flächenbilanz, eigene Berechnung.

Flächenbilanz	m²
Gesamtfläche des Plangebiets/ Reines Wohngebiet	421

Städtebauliche Kennwerte	
Wohnbaugrundstücke	1



8 Realisierung der Planung

Es handelt sich um einen Angebotsplan. Die Planung soll privat durch den Antragsteller realisiert werden.

9 Literatur- und Abbildungsverzeichnis

9.1 Literaturverzeichnis

- Bezirksregierung Düsseldorf (2018): Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Düsseldorf.
- Geologischer Dienst NRW (2006): Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Nordrhein-Westfalen 1:350.000, Karte zur DIN 4149.
- Kreis Neuss (1992): Landschaftsplan Kreis Neuss, Teilabschnitt III, Meerbusch, Kaarst, Korschenbroich. Hrsg. OKD Kreis Neuss, Grevenbroich.
- Stadt Korschenbroich (1982): Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich.
- Stadt Korschenbroich (1975): Bebauungsplan Nr. 20/1 „Auf den Kempen“.
- Stadt Korschenbroich (2020): Artenschutzprüfung (ASP).

9.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Grundlage Amtliche Basiskarte mit Markierung des Geltungsbereichs, genordet, ohne Maßstab, © 2020 Bezirksregierung Köln.	1
Abbildung 2: Luftbild 2020 mit Markierung des Plangebiets, genordet, ohne Maßstab	7
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1982 der Stadt Korschenbroich mit Markierung des Plangebiets, genordet, ohne Maßstab.....	8
Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20/6 2. Änderung „Kirchstraße“ (1981) mit Markierung des Geltungsbereichs, genordet, ohne Maßstab	9
Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf 2018 mit Markierung des Plangebiets, genordet, ohne Maßstab.....	10
Abbildung 6: Auszug aus dem Landschaftsplan 1992 mit Markierung des Plangebiets, Rhein-Kreis Neuss, genordet, ohne Maßstab.....	11
Abbildung 7: Ansicht Eifelstraße, Scheulen Architektur, 16.06.2021	12
Abbildung 8: Lageplan, Scheulen Architektur, 16.06.2021	13

9.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Flächenbilanz, eigene Berechnung.....	19
---	----

Protokoll Artenschutzprüfung

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung): <u>5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 20/6 „Kirchstraße“</u>	
Plan-/Vorhabenträger (Name): <u>Stadt Korschenbroich</u> Antragstellung (Datum): <u>04.06.2020</u>	
Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses ermöglicht werden. Die Fläche liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Kleinenbroich und umfasst ca.420 m². Es wird inhaltlich auf die Begründung zur 5.Änderung des B-Planes und hinsichtlich des Artenschutzes auf die beigefügte ASP (Stufe 1) verwiesen.	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?	
☐ ja ☒ nein Wenn „nein“: Kurze Begründung warum keine Verbote durch das Vorhaben ausgelöst werden; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Es wird inhaltlich auf die beigefügte Dokumentation (ASP, Stufe 1) mit den dortigen Angaben verwiesen.	