

Gemeinde Marienheide



Bebauungsplan Nr. 39 „Dannenberg“ 20. Änderung gem. 13 BauGB

Begründung

gem. § 2a S. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
in der z. Zt. gültigen Fassung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben und Planungsbindungen	5
3.1 Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Landschaftsplan/ Landschaftsschutzgebietsverordnung	5
3.4 Verbindlicher Bebauungsplan	5
4. Planinhalt	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4 Bauweise	8
4.5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)	8
4.6 Nebenanlagen	8
4.7 Örtliche Bauvorschriften	8
5. Umweltbelange /Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	8
6. Artenschutz	8
7. Erschließung	9
7.1 Verkehr	9
7.2 Ver- und Entsorgung	9
7.3 Löschwasser	9
8. Denkmalschutz	9
9. Immissionen/Emissionen	9
10. Verfahren	10
11. Kosten	10

1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 39 wurde für den gesamten Ortsteil Dannenberg aufgestellt, welcher am 05.04.1978 Rechtskraft erlangte. In der darauffolgenden Zeit wurden aufgrund von modifizierten Planungsabsichten bereits 19 Änderungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführt.

Am westlichen Rand der Ortslage liegt das Grundstück, Gemarkung Marienheide, Flur 26, Flurstück 203. Ein dort bereits errichtetes und bauaufsichtlich genehmigtes Wohnhaus liegt zum Großteil außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Kartengrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde Anfang des Jahres 1973 angefertigt bevor der Bauantrag für das Gebäude gestellt wurde.

Eine Fortschreibung des Bauleitplans (Urplan) erfolgte nicht. Somit sind seitdem An- und Umbauten aufgrund der bestehenden Baugrenzen nicht zulässig, da sie den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

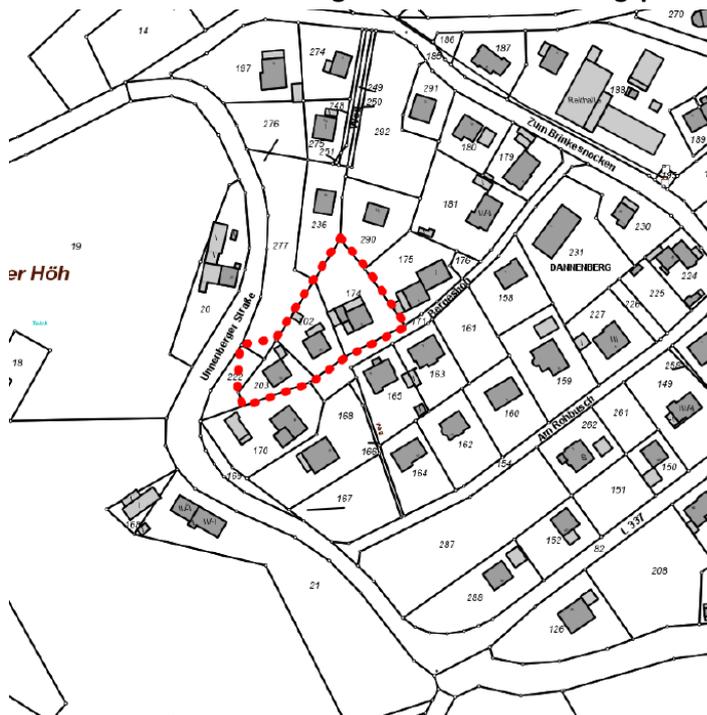
Um das bestehende Gebäude planungsrechtlich zu sichern und Veränderungen am Gebäude zu ermöglichen, ist eine Anpassung der Baugrenzen erforderlich.

Ziel der Planung ist es, die überbaubare Grundstücksfläche mit ihren Baugrenzen, die sich auch über die östlich angrenzenden zwei Grundstücke erstreckt, in westliche und südliche Richtung zu erweitern, sodass auch an den benachbarten Wohnhäusern An- und Umbauten realisiert werden können.

Die angestrebte Änderung ist städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB liegen vor.

Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am 01.09.2020 beschlossen, eine Bebauungsplanänderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan



Quelle: Gemeinde Marienheide; © Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2019) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

2. Lage, Beschreibung und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortes Dannenberg, östlich der Landesstraße L 337 und nördlich der Straße „Bergeshöh“. Es handelt sich um bereits bebaute Grundstücke. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2.800 m² und beinhaltet die Grundstücke an der Straße „Bergeshöh“ 8, 10 und 12. Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich die Grundstücke, Gemarkung Marienheide, Flur 26, Flurstücke Nrn. 174, 202, 203, Teil aus 222 und Teil aus 277.

Die Lage und der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung geht aus der nachfolgenden Abbildungen hervor.

Das Planumfeld ist überwiegend durch Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Gärten und Freiflächen aus den letzten 50 Jahren sowie einer homogenen Satteldachlandschaft in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt.

Abb. 2: Blick auf das Plangebiet



Quelle: Gemeinde Marienheide; © Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2019) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben und Planungsbindungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet und seine nähere Umgebung als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes eine Gemischte Baufläche dar. Da sich im Ort die dörfliche Struktur nur noch auf einen kleinen Bereich erstreckt und der Großteil nur noch von Wohnbebauung geprägt wird, wird der überwiegende Teil der Ortslage Dannenberg im zurzeit neu aufgestellten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB wird damit gefolgt.

Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

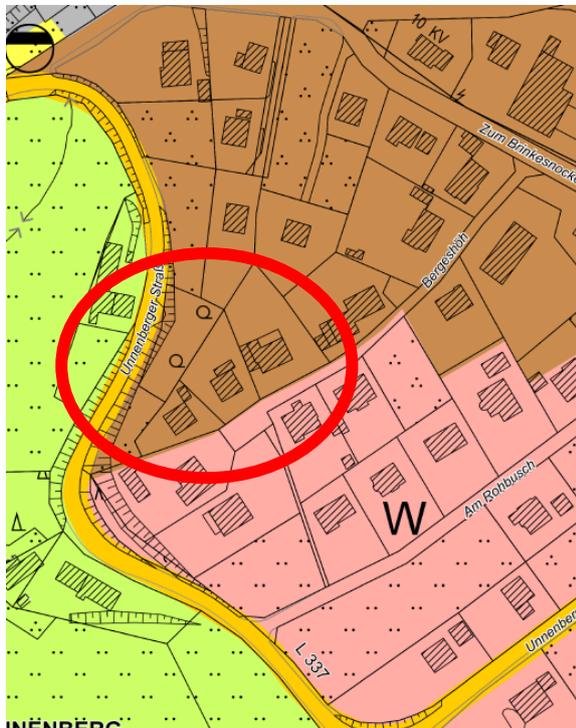
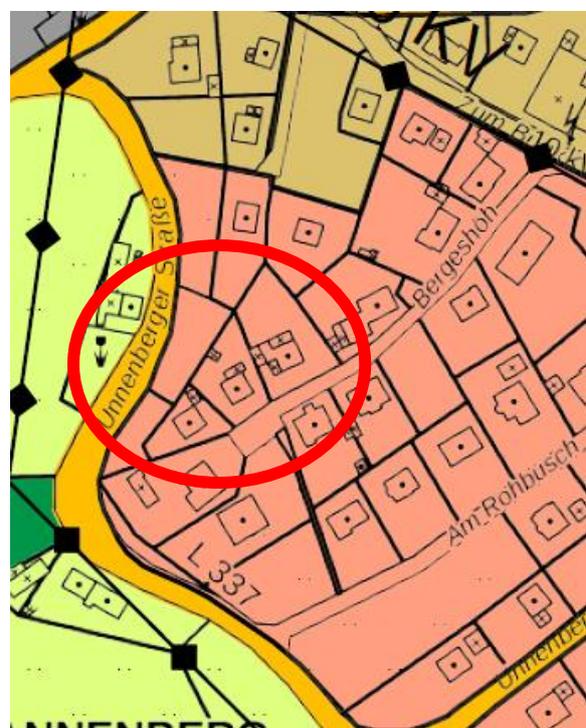


Abb. 4: Auszug aus dem Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans



Quelle: Gemeinde Marienheide © Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2019) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

3.3 Landschaftsplan/ Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 1 Marienheide-Lieberhausen.

3.4 Verbindlicher Bebauungsplan

Die 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Dannenberg“ kommt auf den rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 zu liegen (siehe Abb. 5).

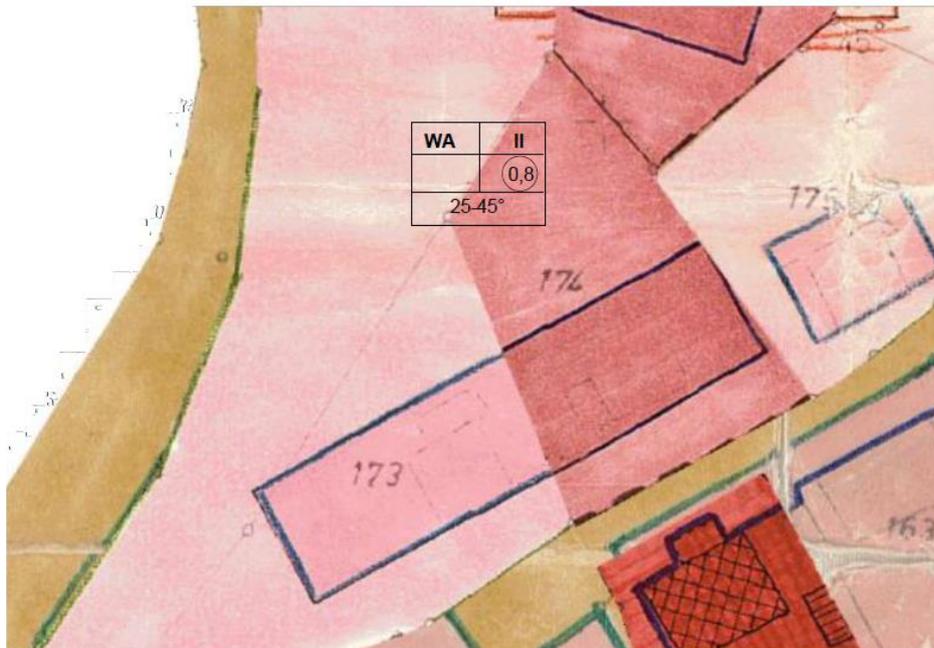
Für die Bauflächen sind im Ursprungsplan die folgenden Festsetzungen getroffen:

- „Allgemeines Wohngebiet – WA“
- II-geschossige Bauweise
- Geschossflächenzahl GFZ von 0,8

- Dachneigung
- überbaubare Grundstücksfläche.

Darüber hinaus sind im rechtskräftigen Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zu Fassaden, Dacheindeckungen, Lage von Garagen und Mülltonnen sowie zu Grundstückeinfriedungen getroffen worden.

Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 „Dannenberg“ (mit Änderungen)



Quelle: Gemeinde Marienheide

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet (§ 6 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan unverändert ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Unter Wahrung des Gebietscharakters werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe die der Versorgung und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die v.g. Festsetzungen wurden getroffen, da sich diese Nutzung der Grundstücke in die Gesamtstruktur des baulichen Umfeldes einpasst.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die offene Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Freiflächen und Gärten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in dem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Die Festlegung der

GRZ entspricht der zulässigen Obergrenzen gem. § 17 BauNVO. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen hinzugerechnet werden von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die v.g. Anlagen um 50 % überschritten werden. Damit ist auch im Allgemeinen Wohngebiet eine Überbauung von maximal ca. 60 % des Baugrundstückes zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist Bebauungsplan unverändert mit $GFZ = 0,8$ festgesetzt und bleibt unterhalb der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch ist gewährleistet, dass eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung des Grundstückes im Plangebiet vollzogen wird.

Die Anzahl der maximal zulässigen II-Vollgeschosse bleibt im Änderungsbereich des Bebauungsplans unverändert bestehen.

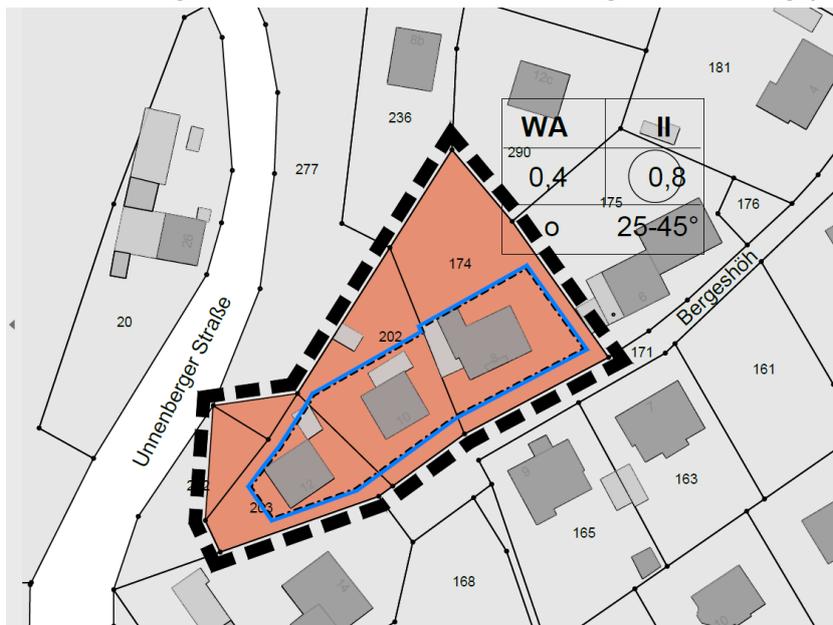
Auf die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude wird verzichtet. Die Wohngebäude sind bereits vorhanden und eine Höherentwicklung wird durch die max. II-geschossige Bauweise reguliert.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden in der Plandarstellung zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

Mit der 20. Änderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig erweitert. An den bestehenden Wohnhäusern können somit Um- und Anbauten realisiert werden.

Abb. 6: Auszug aus dem Entwurf zur 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Dannenberg“



Quelle: Gemeinde Marienheide

4.4 Bauweise

Im Plangebiet wird in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

4.5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mindestens 5 m haben, um die Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge vor der Garage zu gewährleisten. Andererseits soll verhindert werden, dass die Erschließungsfunktion der öffentlichen und privaten Straße durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt wird.

4.6 Nebenanlagen

Zur Beschränkung der Größe und des Anteils an Nebenanlagen und somit der Versiegelung der Baugrundstücke wurde gemäß § 14 (1) BauNVO festgesetzt, dass Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 40 cbm zulässig sind.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der Fassaden, Dächer, Garagen, Grundstückseinfriedungen sowie zur Grundstücksgestaltung getroffen. Diese orientieren sich an den bestehen Festsetzgen und sichern so ein einheitliches Ortsbild.

5. Umweltbelange /Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Eine durchgeführte Vorprüfung der Artenschutzprüfung (Protokoll als Anlage beigelegt) hat durch eine überschlägige Prognose geklärt, dass bei Verwirklichung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die Modifizierung der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft, da an der Stelle bereits Nebenanlagen und Stellplätze zulässig waren. Naturschutzrechtliche Eingriffe werden durch die Planung nicht vorbereitet, sodass auf eine Bilanzierung verzichtet werden kann.

6. Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG sind die Artenschutzaspekte in Bezug auf Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten) und die europäischen Vogelarten berücksichtigt und geprüft worden.

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Bei Realisierung der Planungsmaßnahmen ist ein Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. §§ 44, 45 BNatSchG nicht zu erwarten. Dieses gilt ebenso für die aufgeführten Arten in der „Roten Liste“.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Der Geltungsbereich der 20. Änderung liegt an der Straße 'Bergeshöh', welche die Grundstücke des Plangebietes erschließt. Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße 'Am Brinkesnocken' und im weiteren Verlauf über die Landstraße L 337 (Unnenberger Straße).

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsinfrastruktur (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) ist für das Plangebiet vorhanden. Die Versorgung ist durch die vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert.

Negative Auswirkungen auf die Beseitigung von Niederschlagswässern und die Ver- und Entsorgung sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um heute bereits festgesetzte Bauflächen, deren Infrastruktur vorhanden ist. Aufgrund der vorhandenen Leitungen und deren Dimensionierungen bzw. wegen der bestehenden Abwassernetzplanung wird das anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt. Auf den Grundstücken befinden sich die entsprechenden Hausanschlussleitungen, welche gemäß der gemeindlichen Satzungsregelung zum Anschluss berechtigen.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über den lokalen Entsorgungsträger.

7.3 Löschwasser

Die vorliegende Netzberechnung weist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 800 l/min für einen Zeitraum von zwei Stunden aus, sodass eine ausreichende Löschwasserversorgung im Netz gewährleistet ist.

8. Denkmalschutz

Im unmittelbarem Umfeld des Plangebietes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Negative Beeinträchtigungen für den Denkmalschutz sind durch die 20. Änderung des Bebauungsplanes daher nicht zu erwarten.

9. Immissionen/Emissionen

Auf das Plangebiet wirken keine nennenswerten Immissionen der angrenzenden Nutzungen ein, so dass auf eine Festsetzung zum vorbeugenden Lärmschutz im Bebauungsplan verzichtet werden kann. Vom Plangebiet gehen keine unzulässigen Emissionen aus.

10. Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.09.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Dannenberg“ gefasst. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen. Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist alsbald vorgesehen.

11. Kosten

Der Gemeinde entstehen außer Sach- und Personalkosten keine weiteren Kosten.

Marienheide, 30.11.2020