

BEGRÜNDUNG**TEIL A STÄDTEBAULICHE PLANUNG****1. VORGABEN****1.1 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Hauptort Nümbrecht und grenzt nördlich und östlich an das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 – Breidenbacher Weg. Südlich und westlich grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegenden Übersicht zu entnehmen.

1.2 Gründe für die 1. förmliche Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 – Breidenbacher Weg -

Aufgrund konkreter Nachfragen nach Bauplätzen zur Familienwohnhausbebauung in einer Größe von ca. 1.000 m² im Bereich des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 – Breidenbacher Weg – soll in Erweiterung der am Breidenbacher Weg gelegenen Baugrundstücke die Möglichkeit geschaffen werden, zwei weitere Familienwohnhäuser zu errichten. Durch die geplante Erweiterung wird das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 arrondiert, indem sich die östlich und westlich des Wildrosenwegs vorhandenen Bauzeilen am Breidenbacher Weg fortsetzen.

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Darstellungen des FNP sind nicht als parzellenscharf anzusehen. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Bei einer späteren Änderung des FNP ist eine Anpassung der Ausweisung an die tatsächliche Nutzung (Wohnbaufläche) geplant.

1.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet gehört zum räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4 „Nümbrecht-Waldbröl“. Entwicklungsziel ist die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich

oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Gemäß § 29 Abs. 4 LGNW erfolgt die Anpassung dieser Festsetzung bei Rechtskraft des Bebauungsplans.

1.5 Bestehende Situation, Topographie

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind derzeit unbebaut. Es handelt sich um eine nach Süd-Westen leicht abfallende Wiesenfläche ohne Bewuchs.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung mit Familienwohnhäusern geschaffen werden. Die Bebauung ist entsprechend des Umfelds ausschließlich mit freistehenden Einzelhäusern vorgesehen.

Durch den Erweiterungsbereich wird das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 arrondiert. Der südlich des Erweiterungsbereichs vorhandene Gehölzstreifen bildet eine natürliche Zäsur zum Übergang in die freie Landschaft. Daher ist eine über den Erweiterungsbereich der 1. förmlichen Änderung hinausgehende Ausweisung von Bauflächen entlang des Breidenbacher Wegs nicht geplant.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 sowie gemäß den Zielen wird für den Erweiterungsbereich als Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit **unzulässig** sind.

Der Ausschluss der Nutzungen gem. Ziffer 4 und 5 ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen. Darüber hinaus sind für derartige flächenintensive Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen in einem neu geplanten Wohngebiet keine geeigneten Standortvoraussetzungen gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 liegt unterhalb des zulässigen Höchstwertes des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis maximal 30 % der Grundfläche zuzulassen.

Hiermit soll zum einen Einfluss auf die bauliche Dichte an dem Standort genommen und zugleich ausreichend Freiraum für die Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert werden.

3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die geplante Bebauung ist ausschließlich in offener Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern konzipiert. Der Bebauungsplan setzt zur Absicherung dieser Zielsetzung für das Wohngebiet die offene Bauweise (o) mit der Hausform ‚Einzelhaus‘ E fest. Ferner wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf max. zwei begrenzt, um die vorhandene Bebauungsstruktur auch im Erweiterungsbereich zu gewährleisten und eine Mehrfamilienhausbebauung zu verhindern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und sind so konzipiert, dass innerhalb dieser Baugrenzen noch Verschiebungen möglich sind. In Anlehnung an die bestehende Struktur sollen im Erweiterungsbereich nur eingeschossige Gebäude zugelassen werden. Die Bebauung ist mit Satteldächern (Hauptgebäude) mit einer Dachneigung von 25 – 45 ° vorgesehen. Für Nebenanlagen und Garagen sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

Das überbaubare Maß wird ansonsten durch die maximal zulässige GRZ von 0,3 bestimmt.

3.3 Erschließung

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über den Breidenbacher Weg. Durch die Festsetzung von max. zwei Wohnungen je Wohngebäude ist gewährleistet, dass keine übermäßige zusätzliche verkehrliche Belastung des Breidenbacher Wegs erfolgen wird.

Schmutz- und Regenwasser wird über das vorhandene Trennsystem entsorgt. Anschlüsse für Gas, Strom, Wasser und Telefon erfolgen durch die Versorgungsträger.

3.4 Altlasten

Innerhalb des Erweiterungsgebietes der 1. förmlichen Änderung sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4. Textliche Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1 (Art der baulichen Nutzung) und Ziffer 3 (Verminderungsmaßnahmen) des Ursprungsplans gelten auch für den Bereich der 1. förmlichen Änderung. Ferner wurden für den Bereich der 1. förmlichen Änderung planungsrechtliche Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksflächen getroffen.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten unverändert für das Plangebiet der 1. förmlichen Änderung.

Nümbrecht, den

Hilko Redenius
Bürgermeister