

Fachbereich III	Drucksachen-Nr.	17/1603
-----------------	-----------------	---------

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Planungs- und Umweltausschuss	25.04.2017	
Rat	27.04.2017	

Beschlussvorlage

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91- Stockheim - gem. § 13 BauGB - Einleitung des Satzungsverfahrens und Satzungsbeschluss

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung Bebauungsplanes Nr. 91 – Stockheim - für den östlichen Teil des Grundstücks Gemarkung Nümbrecht, Flur 103, Nr. 148 vor (s. Anlage 1 – 1 a - Antrag, Anlage 2 - Übersichtsplan, Anlage 3 - Luftbild).

Im Änderungsbereich soll ein 10 x 22 m großes Einfamilienhaus errichtet werden. Aufgrund der geplanten Größe und Ausrichtung des Wohnhauses soll das Haus möglichst nah an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, damit der südwestliche Grundstücksteil besser als Garten genutzt werden kann.

Das geplante Vorhaben würde teilweise außerhalb der derzeitigen Baufläche im Bereich des dort festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes liegen. Dadurch, dass das Grundstück Richtung Norden ansteigt und die geplante Erschließung, sowie das Erdgeschoss auf dem nördlich vorhandenen Grundstücksniveau liegen soll, würde auch die geplante Firsthöhe die festgesetzte max. Firsthöhe von 270 ü NN um max. 1,00 m überschreiten (s. Anlage 4 – derzeitiges Planungsrecht, Anlage 5, 5 a, b – Lageplan und Ansichten).

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit dieses Vorhaben zu erreichen soll das nördliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ersatzlos gestrichen werden. Sollte der westliche Teil des Flurstücks 148 später einmal bebaut werden, so kann die wegemäßige Erschließung privatrechtlich per Dienstbarkeit geregelt werden. Das an der nördlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Geh- und Leitungsrecht bleibt bestehen.

Ferner soll das Baufeld an die nördliche Grundstücksgrenze, direkt angrenzend an den festgesetzten Grünstreifen verschoben und um 8 m in der Tiefe auf 25 m vergrößert werden.

Durch die Verschiebung des Baufensters in nördliche Richtung und des ansteigenden Geländes ist auch eine neue Festsetzung der maximalen Firsthöhe über NN erforderlich. Diese soll um 1,00 m erhöht und auf 271 m ü NN festgesetzt werden.

Beteiligte Dienststellen (Sichtvermerk)

FBL

Bürgermeister

Die Grundflächenzahl wird nicht geändert, so sich an der Ausnutzung des Grundstücks trotz vergrößertem Baufeld nichts ändert.

Die äußere Gestaltung des geplanten Hauses soll eine moderne Haltung bekommen. Das Dach soll in Zinkblech ausgeführt, die Fassade soll voraussichtlich mit hinterlüfteten Eternitplatten gestaltet werden.

Da der Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen Punkt 2.4 für Fassaden nur Putz und Klinkermauerwerk in den Farben weiß, weiß-grau, hellgelb, gelbbeige zulässt und nur für gliedernde und untergeordnete Fassadenelemente und Bauteile andere Materialien zulässt, sollen Fassadenplatten aus Eternit noch als zulässige Fassadenmaterialien festgesetzt werden.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen die beantragte Änderung, wie im beigefügten Kartenauszug dargestellt (Anlage 6) keine Bedenken.

Durch die vorliegende Änderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt.

Weiterhin wird durch die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet und begründet. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete + Vogelschutzgebiete). Daher kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Aus Sicht der Verwaltung werden von der Bebauungsplanänderung keine Belange der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange noch die der Nachbargemeinden berührt, so dass deren Beteiligung nicht erforderlich ist. Eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB wird durchgeführt.

Beigefügt ist auch die Begründung (Anlage 7).

Finanzielle Auswirkungen:

Das Satzungsverfahren wird mit dem vorhandenen Personal abgewickelt. Somit wirkt sich der Beschluss für den gemeindlichen Haushalt nicht belastend aus.

Er wird vorgeschlagen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt:

1. es wird festgestellt, dass durch die beabsichtigte Planänderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 91 – Stockheim – nicht berührt werden,
2. den Änderungsbeschluss der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 91 – Stockheim – gem. § 2 Abs. 1 BauGB,

3. es wird festgestellt, dass durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 – Stockheim – keine Belange der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden berührt werden,
4. die Verwaltung zu beauftragen, die betroffene Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB an der Planänderung zu beteiligen und
5. unter der Voraussetzung, dass die zu beteiligende Öffentlichkeit der Planänderung nicht widerspricht, die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 – Stockheim – nach Maßgabe des als Anlage beigefügten Änderungsentwurfes und die Begründung hierzu.

Anlagen:

- | | |
|------------------|--|
| Anlage 1/1a | - Antrag |
| Anlage 2 | - Übersichtsplan |
| Anlage 3 | - Luftbild |
| Anlage 4 | - derzeitiges Planungsrecht |
| Anlage 5/ 5 a, b | - Lageplan und Ansichten |
| Anlage 6 | - Planzeichnung mit textl. Festsetzungen |
| Anlage 7 | - Begründung |