

## **Begründung**

### **zur 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 a – Rommelsdorf -**

#### **Lage des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Rande der Ortschaft Rommelsdorf und umfasst das Grundstück Gemarkung Nümbrecht, Flur 10, Nr. 127. Die genaue Abgrenzung ist der beigelegten Planzeichnung zu entnehmen.

#### **Planungsanlass/Planungsinhalte**

Auf dem Grundstück Gemarkung Nümbrecht, Flur 10, Nr. 127 soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Einliegerappartement im Kellergeschoss errichtet werden.

Das Grundstück stellt sich im Verhältnis zur Straße und zum südwestlichen Nachbargrundstück als Senke dar. Aufgrund dieser schwierigen topographischen Verhältnisse soll das geplante Wohnhaus so platziert werden, dass möglichst geringe Erdbewegungen erforderlich sind. Das Wohnhaus soll mit einem Kellergeschoss gebaut werden, dessen Fußbodenhöhe sich auf der westlichen Seite in etwa auf natürlichem Geländeniveau befindet und sich dann leicht ins Gelände eingräbt. Das Kellergeschoss befindet sich fast vollständig unter Straßenniveau. Auf dem Keller sollen zwei Wohnebenen errichtet werden, so dass das Haus über Straßenniveau eine normale Höhe von ca. 7,80 m hat.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu erreichen, ist es daher erforderlich, das Baufenster um 2,50 m in nordöstliche Richtung zu verschieben. Ferner sind im Bebauungsplan 2 Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. Diese Festsetzung soll aufgehoben und durch die Festsetzung einer max. Firsthöhe von 278,00 ü NN ersetzt werden. Die Geschossigkeitsberechnung erfolgt immer unter Zugrundelegung des ungünstigsten Geländeverlaufs. Dadurch, dass der Keller erst im Nachhinein angeschüttet wird, ist er bauordnungsrechtlich vor der Anschüttung als Vollgeschoss zu werten, auch wenn er das nach der Anschüttung rechnerisch nicht mehr ist. Um hier Schwierigkeiten im Genehmigungsverfahren zu vermeiden und zu einem sachgerechten Ergebnis zu kommen, soll die Festsetzung der maximalen Vollgeschosse aufgehoben und dafür eine max. Firsthöhe festgesetzt werden.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen werden unverändert beibehalten.

Die ansonsten bisher gültigen textlichen Festsetzungen gelten auch weiterhin.

#### **Flächennutzungsplan**

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und ist somit, wie auch der Ursprungsplan, aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht entwickelt.

## **Umweltprüfung/Umweltbericht**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen.

Ebenfalls nicht erforderlich ist die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da durch die vorliegende Änderung keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden.

## **Vereinfachtes Verfahren**

Durch die 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 oder 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 diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Die Belange der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit werden von der beabsichtigten Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

## **Verfahren**

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 a – Rommesldorf – gefasst.

Gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Interessen der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und 3 BauGB sind von der Planänderung nicht betroffen.

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 a – Rommesldorf – als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB und somit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung erfolgte am \_\_\_\_\_.

Nümbrecht, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Nümbrecht

Hilko Redenius  
Bürgermeister