

Begründung

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 – Nümbrecht/Ortskern gem. § 13 a BauGB

Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 47 – Nümbrecht / Ortskern und umfasst die Flurstücke: Gemarkung Nümbrecht, Flur 53, Flurstücke 393 und 177.

Die genaue Abgrenzung ist der beigefügten Planzeichnung zu entnehmen.

Planungsanlass / Planungsinhalte

Der Vorhabenträger plant, auf jedem der vorgenannten Grundstücke ein Mehrfamilienhaus mit je 7 Wohneinheiten zu errichten. Hierzu wird das auf dem Grundstück 177 vorhandene Haus samt Nebenanlagen abgerissen.

Aufgrund der vorhandenen Topographie (bis zu 6 m Niveauunterschied zwischen Breidenbacher Weg und Schmiedeweg) und des etwas ungünstigen Zuschnitts der Grundstücke (eher schmal und lang) sind zwei den Grundstücken angepasste langgestreckte, mit Giebeln versehene Baukörper in der für Nümbrecht typischen Bauweise mit zwei Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss auf einem teilweise sichtbaren Kellergeschoss, geplant.

Beide Wohnhäuser sollen den Hauptzugang vom Schmiedeweg aus erhalten. Jedes Wohnhaus hat einen Aufzug, so dass sämtliche Wohnungen barrierefrei erreicht werden können. Auf beiden Grundstücken zusammen sind 22 Stellplätze geplant.

Da das Angebot an barrierefreien Wohnungen im Bereich des Ortskerns sehr begrenzt ist, soll der Bebauungsplan geändert werden, um im Wege der Nachverdichtung gem. § 13 a BauGB die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplanten Vorhaben zu erreichen.

Folgende Änderungen sind erforderlich:

Festsetzung Vollgeschosse als Höchstmaß/Festsetzung Geschossflächenzahl:

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (1 Vollgeschoss), ebenso wie die Geschossflächenzahl von 0,5, werden ersatzlos gestrichen. Hierfür soll für das Grundstück 177 eine maximale Firsthöhe von 291,00 ü NN, für das Grundstück 393 eine maximale Firsthöhe von 290,00 ü NN festgesetzt werden.

Festsetzung Erdgeschossfußbodenhöhe:

Die im Bebauungsplan vorhandene Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens, die nur max. 0,5 m über der Verkehrsfläche liegen darf, macht für diese beiden Grundstücke keinen Sinn, da beide Grundstücke von den sehr unterschiedlich hohen Straßen erschlossen werden und daher die Erdgeschossfußbodenhöhe nicht eindeutig definiert werden kann. Diese Festsetzung soll daher ersatzlos gestrichen werden.

Festsetzung maximale Traufhöhe:

Ferner soll die max. Traufhöhenfestsetzung ersatzlos gestrichen werden. Nach der derzeit gültigen Festsetzung darf die maximale Traufhöhe im Mittel nicht mehr als 6,50 m betragen, bezogen auf die Oberkante der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche. Diese Festsetzung erweist sich aufgrund der topographisch sehr unterschiedlichen Straßenhöhen mit der darauf bezogene Traufhöhenfestsetzung als nicht sachgerecht.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 Nümbrecht/Ortskern werden nicht geändert. Insbesondere wird die Grundflächenzahl, die die zulässige Überbauung mit Haupt- und Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwegungen etc. festsetzt, nicht geändert.

Flächennutzungsplan

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

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes soll nach den Vorschriften des § 13 a BauGB, also im beschleunigten Verfahren, erfolgen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen liegen hier vor.

Die zulässige, überbaubare Grundfläche beträgt mit 610 m², erheblich weniger als die zulässigen 20.000 m².

Das Beteiligungsverfahren wird nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB und Abs. 3 durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die in ihren Belangen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden an der Änderung beteiligt. Belange von Nachbargemeinden sind durch die geplante Änderung nicht betroffen. Eine Beteiligung unterbleibt daher.

Umweltprüfung/Umweltbericht/Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 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.

Außerdem gelten bei der Änderung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung (hier Änderung) des Bebauungsplanes zu erwarten sind, bereits als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Artenschutzvorprüfung ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich, da nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht davon auszugehen ist, dass artenschutzrechtliche Hindernisse dazu führen, dass die Umsetzung des Plans zwangsläufig an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern muss.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten zu erfolgen hat.

Verfahren

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am _____ den Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 – Nümbrecht/Ortskern – gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gefasst.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 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.

Die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB an der Planänderung beteiligt.

Belange von Nachbargemeinden sind nicht betroffen.

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am _____ die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 – Nümbrecht/Ortskern – im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nümbrecht, den _____

Gemeinde Nümbrecht

Hilko Redenius
Bürgermeister

Nachrichtlich: Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB und somit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung erfolgte am _____.