

- Entwurf -

Anlage 5

Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Textbebauungsplanes Nr. 39 – Bierenbachtal/Süd -,

Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Textbebauungsplans Nr. 39 – Bierenbachtal/Süd und umfasst die Grundstück Gemarkung Nümbrecht, Flur 105, Flurstücke 145 und 146. Die Abgrenzung ist dem beigefügten Lageplan als Anlage zum Textbebauungsplan zu entnehmen.

Planungsanlass/Planungsinhalte

Auf dem Grundstück 145 soll ein Einfamilienhaus ohne Keller errichtet werden, das eine Firsthöhe von 255,17 m ü NN haben soll, die zwischen den Firsthöhen der Nachbargebäude (256,23 und 252,99 m ü NN) liegt. Da das Haus ohne Keller errichtet werden soll, liegt das Erdgeschoss im Vergleich zur beidseitigen Nachbarbebauung, wo die Häuser mit Keller errichtet wurden, ca. 0,8m höher, als die Kellergeschosse der Nachbarhäuser.

Nach § 2 Abs. 5 BauO NRW ist daher das Erdgeschoss ein Vollgeschoss, da seine Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und eine Höhe von mind. 2,30 m hat. Das Dachgeschoss des geplanten Hauses bildet ebenfalls ein Vollgeschoss.

Dieses Vorhaben widerspricht somit den Festsetzungen des Textbebauungsplans Nr. 39 – Bierenbachtal (Im Alten Feld), da dieser zwar gestattet, dass das Untergeschoss bei entsprechender Hanglage talseitig über Terrain liegen, aber nicht als Vollgeschoss angerechnet werden darf.

Da sich jedoch die Firsthöhe des geplanten Gebäudes städtebaulich gut in die Umgebungsbebauung einfügt und auch die Kellergeschosse der Nachbargebäude zur Straßenfront hin optisch wie Vollgeschosse wirken, soll durch die Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben geschaffen werden.

Im Bebauungsplan wird für den Änderungsbereich eine maximale Firsthöhe von 255,30 m über NN festgesetzt und in § 3 Nr. 3 die maximale Geschosshöhe auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Textbebauungsplans Nr. 39 werden beibehalten.

Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) 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 und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Vereinfachtes Verfahren

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Verfahren

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am _____ den Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB der 2. vereinfachten Änderung des Textbebauungsplanes Nr. 39 – Bierenbachtal/Süd – gefasst.
Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Interessen der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sind von der Planänderung nicht betroffen. Die betroffenen Bürger (angrenzende Nachbarn) wurden an der Planänderung beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am _____ die 2. vereinfachte Änderung des Textbebauungsplanes Nr. 39 – Bierenbachtal/Süd – gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Nümbrecht, den _____

Gemeinde Nümbrecht

Der Bürgermeister
Hilko Redenius