

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Textbebauungsplans Nr. 39 – Bierenbachtal (Im Alten Feld) vor.

Der Antragsteller beabsichtigt, auf seinem Grundstück Gemarkung Nümbrecht, Flur 105, Flurstücke 145 und 146 ein Einfamilienhaus mit Garage zu errichten, das eine Firsthöhe haben soll, die zwischen den Firsthöhen der Nachbargebäude liegt (s. Anlage 1 – Antrag, Anlage 2 –Übersichtsplan, Anlage 3 - Ansicht).

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 ein Vollgeschosse wirken, ist die Verwaltung der Ansicht, dass durch die Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben geschaffen werden kann.

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

Der Planungs- und Umweltausschuss wurde in seiner Sitzung am 05.07.2011 über dieses Vorhaben bereits mündlich informiert (s. Niederschrift zur Sitzung des PLA am 05.07.2011, Punkt 13) und war mit der Einleitung eines entsprechenden Satzungsverfahrens einverstanden

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 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 die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Weiterhin werden durch die Änderung keine Interessen von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange berührt.

Die von der Planänderung betroffenen Grundstückseigentümer haben ihre Zustimmung zur Planänderung bereits erteilt.

Beigefügt sind die Planunterlagen, bestehend aus Planzeichnung des Änderungsentwurfs mit textlichen Festsetzungen und Begründung.

Beratungsverlauf:

FBL Schneider erläutert den Sachverhalt. Er weist darauf hin, dass die Planungen dem Planungs- und Umweltausschuss in der letzten Sitzung bereits vorgestellt wurden. Da sich das geplante Vorhaben höhenmäßig in die vorhandene Bauzeile einfüge, sei die Änderung des Bebauungsplans unproblematisch. Weitere Fragen ergeben sich nicht.

Nach kurzer Beratung empfiehlt der Planungs- und Umweltausschuss dem Rat folgenden Beschluss zu fassen: