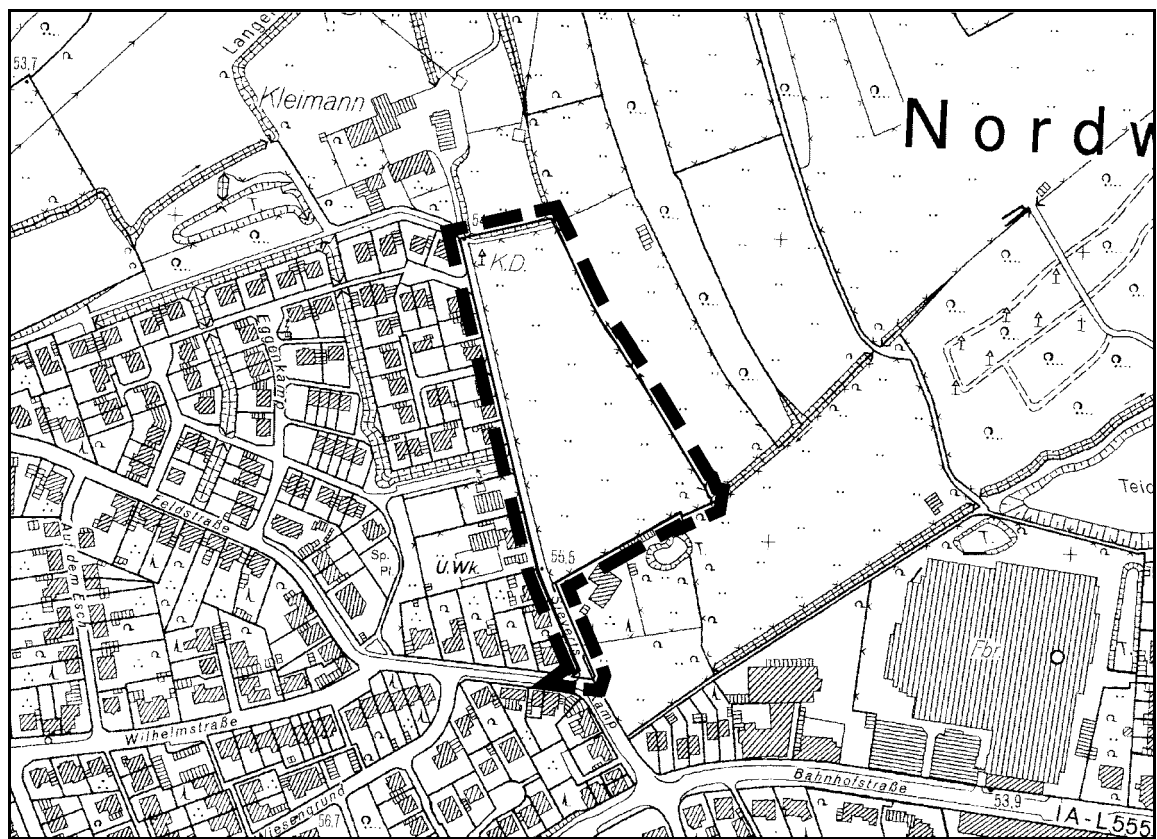




Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 93
„Östlich Sieverts Kamp“
1. vereinfachte Änderung



DGK 3910-05

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Beschreibung der Auswirkungen und Abwägung der Planung**
- 4. Verfahren**

1. Anlass und Ziel der Planung

Ausgangslage für diese Änderung des Bebauungsplanes ist ein Antrag einer Bauherrschaft, wonach die Garage an der Straße mit 55,67 m NHN (Normalhöhennull) und rückwärtig mit 54,77 m NHN festgesetzt ist. Auf der Grundstücksgrenze besteht also ein Höhenunterschied von 0,90 m zwischen dem Grenzpunkt an der Straße und dem rückwärtigen Grenzpunkt.

Ziel ist nun, mit der Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit für Grenzgaragen und Carports dahin gehend zu eröffnen, damit diese unter bestimmten Voraussetzungen bis auf Höhe der dazugehörigen Straßenzufahrt errichten werden dürfen. In diesem Zusammenhang macht es Sinn, den Begriff des Staffelgeschosses (ist in der seit dem 01.01.2019 geltenden BauO NRW nicht mehr enthalten) zu definieren.

2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Mit Beschluss des Rates der Gemeinde Nordwalde wird das Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Östlich Sieverts Kamp“ eingeleitet.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht ausschließlich eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 6b (Geländeoberfläche) und zur Definition des Staffelgeschosses in der textlichen Festsetzung Nr. 4, jedoch für den gesamten Planbereich einher.

Der räumliche Geltungsbereich für diese Änderung umfasst somit den gesamten Planbereich des seit dem 20.12.2017 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine gerissene Linie eindeutig festgesetzt und der vorangehenden zeichnerischen Darstellung auf dem Deckblatt zu entnehmen.

2. Änderung bzw. Ergänzung der Planung

- a) Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird in der textlichen Festsetzung Nr. 6b folgendes geregelt:

Als künftige Geländeoberfläche gemäß BauO NRW gelten die im Detailplan festgesetzten Höhen (☉ z. B. 55,80) bezogen auf Normalhöhennull (NHN). Diese Höhenangaben sind an in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen auf der Grundlage der v. g. Erschließungsplanung festgemacht. Aufschüttungen, die sich nicht auf die Höhenlage der so ermittelten Grundstücksgrenzen und Randeinfassung der anbaufähigen Erschließungsstraße auswirken, sind bis zur Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens allgemein zulässig. Bei geänderter Grundstücksteilung ist diese Höhenangabe im Einzelnen von der Gemeinde Nordwalde nachzutragen.

Diese Festsetzung erlaubt grundsätzlich Aufschüttungen, die sich nicht auf die Höhenlage der Grundstücksgrenzen und Randeinfassung der anbaufähigen Erschließungsstraße auswirken. Planerische Zielsetzung hier war, einen harmonischen Übergang zum Freiraum zu bewahren. Für den Grenzverlauf gilt somit ein linearer Verlauf der Grundstücksgrenzhöhe vom Straßengrenzpunkt bis zum rückwärtigen Grenzpunkt, so dass insbesondere bei den Grundstücken der östlichen und südlichen Bauzeile auf der Grenze errichtete Garage niedriger als die Straße liegen.

Um innerhalb des Planbereiches auch eine z.B. Grenzgarage/Carport bis auf Höhe der dazugehörigen Straßenzufahrt errichten zu können, wird folgende Ergänzung der Festsetzung Nr. 6b in den Bebauungsplan eingebracht:

Eine Überschreitung der festgesetzten künftigen Geländeoberfläche ist für in der Abstandsfläche in Grenzbebauung geplante Garagen und Carports bis zur von der Straßenbegrenzungslinie rückwärtigen Baugrenze zulässig. Ist für das betreffende Grundstück keine rückwärtige Baugrenze festgesetzt, so ist eine Überschreitung der festgesetzten künftigen Geländeoberfläche bis zu einem Abstand von fünf Meter zur von der Straßenbegrenzungslinie rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Die im Schnittpunkt der dazugehörigen Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan festgesetzte künftige Geländehöhe darf dabei nicht überschritten werden. Voraussetzung ist, dass sich hier die jeweils benachbarten Grundstückseigentümer vertraglich zur gemeinsam vereinbarten Ausnahmeregelung verpflichten.

- b) Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird in der textlichen Festsetzung Nr. 4 u.a. geregelt:

Bei 2-geschossigen Gebäuden sind Staffelgeschosse und Dachgauben oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig.

Der Begriff des Staffelgeschosses ist in der seit dem 1.01.2019 geltenden BauO NRW nicht mehr enthalten, so dass es zweckmäßig ist im Zuge dieser vereinfachten Änderung eine Definition für das Staffelgeschoss einzubringen. Dementsprechend wird die Festsetzung wie folgt ergänzt:

Bei 2-geschossigen Gebäuden sind Staffelgeschosse (gemeint ist das Zurückspringen der Außenwände gegenüber dem darunter liegenden Geschoss) und Dachgauben oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig.

3. Beschreibung der Auswirkungen und Abwägung der Planung

Das Gelände innerhalb des Planbereiches fällt insbesondere entlang der östlichen und südlichen Bauzeile ausgehend von der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze stark ab (rd. 1,00 m). Hier das Gelände auf das geplante Straßenniveau insgesamt anzuheben hätte bedeutet, dass eine rd.1,00 m hohe Stützmauer als Abgrenzung zur angrenzend landwirtschaftlich genutzten Fläche und damit zur freien Landschaft hätte errichtet werden müssen. Diese Stützmauer wäre vom angrenzenden Freiraum hin weit sichtbar gewesen. Dies steht nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung eines harmonischen Übergangs zum Freiraum. Die nunmehr eingebrachte Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 6b eröffnet die Möglichkeit, Grenzgaragen/Carports bis auf Höhe der dazugehörigen Straßenzufahrt errichten zu können; dabei ist festgeschrieben, dass die Angleichung nur bis zur rückwärtigen Baugrenze bzw. bis zu einem Abstand von 5 m zur von der Straßenbegrenzungslinie rückwärtigen Grundstücksgrenze möglich ist. Weitere Voraussetzung ist, dass sich hier die jeweils benachbarten Grundstückseigentümer vertraglich zur gemeinsam vereinbarten Ausnahmeregelung verpflichten. Hierdurch wird sichergestellt, dass ein harmonischer Übergang zum Freiraum bewahrt und eventuelle Beeinträchtigungen gegenüber den benachbarten Grundstücken vermieden werden.

Die darüber hinaus in die Planung eingestellte Definition für ein Staffelgeschoss stellt lediglich eine redaktionelle Ergänzung dar, die keinerlei Veränderung mit sich bringt.

Durch diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sind weder positive noch negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erkennen.

4. Verfahren

Das der ursprünglichen Planung zugrunde liegende Planungskonzept wird nicht geändert, so dass die Grundzüge der Planung durch die Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen nicht berührt werden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Da das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen kann das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.