



**Bebauungsplan  
Nr. 48 – Unter der Saltmert  
- 1. vereinfachte Änderung -**

---

## **Begründung**

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)  
Stand: Juli 2012**

---

### 1. Planungsanlass

In dem seit dem 08.06.2000 rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es unter der Nummer 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen eine Passage, die für die talseitige Bebauung eine Höhenfestsetzung der OK des Erdgeschossfußbodens enthält. Diese Festsetzung hat in der Vergangenheit zu Problemen geführt, weil der Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung die fertige OK der Fahrbahnhöhe ist. Da diese aber aufgrund des baustraßenmäßigen Ausbaus der Erschließungsstraße nicht genau angegeben werden konnte/kann, gibt und gab es hier Probleme bei der Höhenfestsetzung/-absteckung der Gebäude.

### 2. Geltungsbereich der Änderung

Die Änderung der textlichen Festsetzungen bezieht auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### 3. Planungsrechtliche Situation und Erschließung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan selbst setzt "Allgemeines Wohngebiet" fest. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt, sodass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden kann.

### 4. Inhalte der Änderung

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen wird der zweite Absatz der Nr. 2.2 "Geschossflächenzahl, Geschossigkeit", der sich auf die Höhenfestsetzung der OK des Erdgeschossfußbodens für die talseitige Bebauung bezieht, gestrichen.

### 5. Belange von Natur und Landschaft

Durch dieses Änderungsverfahren werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Landschaft und den Naturhaushalt verursacht. Eine Änderung der Ausnutzbarkeit, z.B. in Form der Änderung von Grundflächenzahlen, ist nicht mit dieser Änderung verbunden.

## 6. Kosten, Maßnahmen, Bodenordnung, etc.

Durch die Aufstellung und Realisierung dieser Änderungsplanung entstehen der Stadt Bergneustadt keine Kosten für die Umsetzung von Maßnahmen (Baukosten, Straßenbaukosten, Leitungsbaukosten, etc.).

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung, Grenzregelung) werden nicht ausgelöst.

Bergneustadt im Juli 2012

Stadt Bergneustadt  
Der Bürgermeister

Gerhard Halbe  
Bürgermeister

**Bebauungsplan  
Nr. 48 – Unter der Saltmert**

**- 1. vereinfachte Änderung -**

---

**Änderung**

**der textlichen Festsetzungen unter Nr. 2.2 “Geschossflächenzahl, Geschossigkeit“**

**Stand: Juli 2012**

---

Neue Fassung:

**Im gesamten Plangebiet ist maximal zweigeschossige Bauweise zulässig. Die Nutzung als Vollgeschoss beschränkt sich auf das Hanggeschoss (Untergeschoss) und das Erdgeschoss. Ein zusätzliches Hang- bzw. Untergeschoss ist nicht zulässig. Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss nicht zulässig.**

Bergneustadt im Juli 2012

Stadt Bergneustadt  
Der Bürgermeister

Gerhard Halbe  
Bürgermeister