



Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 15

Ibitschen

6. vereinfachte Änderung nach § 13 Baugesetzbuch

Entwurf

Begründung

nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung.....	3
2 Planerische Vorgaben	3
2.1 Regionalplan.....	3
2.2 Flächennutzungsplan	3
2.3 Bestehender Bebauungsplan	4
3 Planinhalt	4
3.1 Grundzüge der Planung	4
3.2 Flächenbilanz.....	4
4 Kosten	4
5 Abwägungsmaterial.....	4

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Das Erfordernis den Bauleitplan zu ändern besteht durch die anders durchgeführte Teilung der Flurstücke als im aufgestellten Bebauungsplan aus dem Jahr 1978 vorgesehen.

Betroffen sind die Flurstücke der Gemarkung Wiedenest, Flur 10, Flurstücke 595, 596, 597 und 598.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wiedenest und ist von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich dabei um 1 bis 2-geschossige Einfamilienhausbebauung.

Für die Bebaubarkeit der Grundstücke ist es notwendig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Baugrenzen sollen dem Zuschnitt der vorhandenen Flurstücke angepasst werden. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 15 – Ibtschen im vereinfachten Verfahren geändert.

Ein Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Diese Grundzüge bleiben von der Änderung unberührt. Weder der Gebietscharakter, noch die textlichen Festsetzungen werden geändert.

Durch diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)" dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Die betroffenen Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Bestehender Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 - Ibtschen setzt für die Planfläche einen Siedlungsbereich mit Baugrenzen, Gebietscharakter, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Dachneigung und die Höchstzahl der Vollgeschosse fest.

3 Planinhalt

3.1 Grundzüge der Planung

Die Baugrenzen werden den tatsächlich vorhandenen Flurstücken angepasst. Aus dem bestehenden Bebauungsplan werden die Gebietseigenschaften sowie die textlichen Festsetzungen nicht berührt. Diese bleiben auch für die verschobenen Baugrenzen bestehen. Hier wird ein reines Wohngebiet (WR), ein Vollgeschoss als Höchstzahl der Geschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,5, eine offene Bauweise, eine Dachneigung von 28-38 ° und maximal 2 Wohnungen festgesetzt. Die weiteren textlichen Festsetzungen sind als Planinhalt für die 6. vereinfachte Änderung beigelegt.

3.2 Flächenbilanz

Die Fläche ist ca. 5100 qm groß und die maximal zu überbauende Fläche beträgt ca. 2040 qm.

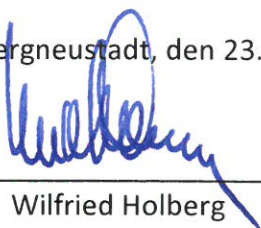
4 Kosten

Sämtliche Kosten für die Realisierung von Bauvorhaben auf den Grundstücken werden durch den Planungsträger und Bauherren übernommen.

5 Abwägungsmaterial

Es gibt keine Materialien, z.B. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), da hierfür keine Hinweise für die Notwendigkeit der Erstellung bestehen.

Bergneustadt, den 23.09.2019



Wilfried Holberg
(Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan umfaßt

- a) zeichnerische Festsetzungen
- b) textliche Festsetzungen
- c) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

I. Vorschriften

Dem Bebauungsplan liegen die nachstehend aufgeführten Vorschriften zu Grunde:

- 1. das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256)
- 2. die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237)
- 3. die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 27. Januar 1970 (GV NW S. 96)

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

II. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Bauland "Reines Wohngebiet" (WR)" fest.

III. Maß der baulichen Nutzung

Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Begründete Ausnahmen sind insbesondere Anlagen, die für den öffentlichen Bedarf, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Versorgung und Entsorgung erforderlich sind.

IV. Garagen und Stellplätze

Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz von mindestens 5,00 m verbleiben. Dieses gilt auch, wenn die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straßenverkehrsfläche heranrückt.

V. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist während des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadt abzustimmen.

VI. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 103 BauO NW)

Baukörper

Alle Baukörper sind so zu gestalten und mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen, daß das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

Dachneigungen

Die zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind nur bei Garagen zugelassen.

Die Außenanlagen sind so zu gestalten und aufeinander abzustimmen, daß das städtebauliche Gesamtbild des Baugebietes nicht beeinträchtigt wird.

Garagenzufahrten und Hauszugänge

Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken sind in Beton, Naturpflaster, Verbundpflaster oder Teer einfarbig herzustellen.

Begründung:

- a) Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, weitere Eigenheimbebauung zuzulassen, da in dem Gebiet ein echter Bedarf besteht.
- b) Die Kosten der Erschließung belaufen sich auf rd. 224.000,-- DM und sind im Haushaltsplan veranschlagt. Nach Fertigstellung werden Erschließungsbeiträge in Höhe von 90 % der entstandenen Kosten erhoben.

Genehmigt
Köln, den 17. 1. 1978
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Recht

Bebauungsplan Nr. 15 "Ibitschen - Ergänzung" - Textteil

A) Rechtsgrundlagen und Bestandteile

Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz - BBauG - in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), nach der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764) und nach § 103 der Landesbauordnung - BauO NW - in der Fassung vom 15.06.1976 (GV NW S. 264/SGV NW 232) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S. 299).

Die Vorschriften der §§ 4, 5, 6, 8, 12, 13 und 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 sind gemäß § 1 (3) BauNVO Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, soweit sich nicht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen etwas anderes ergibt.

B) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG

I. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Bauland "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO und im östlichen Plangebiet 5 Baugrundstücke als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

II. Maß der baulichen Nutzung

Bei den Bauflächen wird das Maß der zulässigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke aus der überbaubaren Fläche und der Geschözzahl bestimmt. Die in § 17 (1) BauNVO festgelegten Höchstwerte sind einzuhalten.

III. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist während des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadt abzustimmen.

IV. Nebenanlagen

Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Begründete Ausnahmen sind insbesondere Anlagen, die für den öffentlichen Bedarf, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Versorgung und Entsorgung erforderlich sind.

V. Garagen und Stellplätze

Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz von mindestens 5,00 m verbleiben. Dieses gilt auch, wenn die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straßenverkehrsfläche heranrückt.

VI. Freiflächen

Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmen hiervon können durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall bei Garagen und Müllboxen gewährt werden.

gehört zur Genehmigung

vom 15.4.1981

Az. 352.12-5901-36.81

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Prndl

C) Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 103 BauO NW in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung

1. Dachform

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebäude sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 23 - 38° zulässig. Angebaute und freistehende Garagen sowie untergeordnete Baukörper dürfen Flachdächer aufweisen. Die Hauptfirstrichtung soll mit den Höhenlinien verlaufen.

2. Drempe

Drempe sind nicht zulässig.

3. Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen nur auf der Bergseite errichtet werden.

4. Baukörper

Alle Baukörper sind so zu gestalten und mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen, daß das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

5. Garagenzufahrten und Hauszugänge

Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken sind in Beton, Naturpflaster, Verbundpflaster oder Teer einfarbig herzustellen.

6.-----Grundstückseinfriedigungen

In den Vorgärten entlang der Straße und befahrbaren Wegen sind Einfriedigungen so zu gestalten, daß sie ausreichende Sichtverhältnisse an Grundstückszufahrten gestatten.

Stützmauern sind nur im Eingangs- und Terrassenbereich bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

Bergneustadt, den

Der Stadtdirektor





Bebauungsplan Nr. 15 – Wiedenest-Ibitschen, Ergänzung 5. vereinfachte Änderung

Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich (Grundstück Gemarkung Wiedenest, Flur 10, Flurstück Nr. 462, groß 1.576m² gem. § 3 BauNVO WR= "Reines Wohngebiet" fest.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Baufläche wird das Maß der zulässigen baulichen Ausnutzung des Grundstücks aus der überbaubaren Fläche und der Geschosszahl bestimmt.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

2.3 Nebenanlagen

Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

2.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Carports und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Carports müssen mindestens einen Abstand von 3,00m von der Straßengrenze einhalten.

2.5 Drempe, Dachneigung, Dachform, Firstrichtung, Dachausstiche

Im Änderungsgebiet ist ein Drempe von max. 0,80m zulässig.

Die Dachneigung beträgt 28° - 38°. Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

Die Hauptfirstrichtung ist an den Verlauf der Höhenlinien gebunden. Ausnahmen sind im zu begründenden Einzelfall möglich.

Dachausstiche sind auf der Berg- und Talseite zulässig.

6 Anzahl der Wohnungen, Ausbau, Bauweise
Im Änderungsbereich sind max. 3 Wohnungen pro Haus zulässig.
Sowohl das Dach- als auch das Untergeschoss können ausgebaut werden.
Es ist offene Bauweise vorgeschrieben.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig (keine Doppelhäuser).

aufgestellt:

Bergneustadt, den 30.03.2004

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister

Noss

