Anlage

Satzung

**über die Aufstellung des Beb.-Planes Nr. 7, Lindscheid,
5. (vereinfachte) Änderung, (Bereich Alten- u. Pflegeheim „Haus am Teich")**

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW 1994, S. 666/SGV NW 2023) in der z.Z. gültigen Fassung und des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. 2004 I S.2414) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch EVertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122) und § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der derzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Eitorf in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 7, Lindscheid, 5. Änderung, wird als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit eingedrucktem Textteil. Zum Bebauungsplan gehört eine Begründung.

§ 2

Die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Planzeichnung und dem eingedruckten Textteil.

§ 3

Der Bebauungsplan Nr. 7, Lindscheid, 5. Änderung, wird mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Anlage

Begründung

Zur 5. (vereinfachten) Änderung des Beb. Planes Nr. 7 Lindscheid (Bereich Alten- und Pflegeheim „Haus am Teich")

1. Planungsanlass

Für den Bereich der Grundstücke Gem. Linkenbach, Flur 19, Nr. 112 und 113 sieht der Beb. Plan Nr. 7 Lindscheid zur Zeit die Festsetzung Dorfgebiet, max. 2-geschossige, offene Bauweise vor, Grundflächenzahl 0,3. Auf der Parz. 113 befindet sich das Alten- und Pflegeheim „Haus am Teich". Bereits mit Baugenehmigung vom 5.10.2005 wurde für die Erweiterung des Pflegeheimes eine Befreiung für den Ausbau des Dachgeschosses erteilt und somit ein drittes Vollgeschoss für den vorderen, straßenseitigen Bereich zugelassen.
Aufgrund des neuen Landespflegegesetzes NRW sind weitere Baumaßnahmen notwendig. Insbesondere muss die Erweiterung der Therapie- und Aufenthaltsräume vorgenommen werden. Die Erweiterung soll sowohl im Dachgeschoss erfolgen, als sich auch teilweise auf das angrenzende Grundstück Parz. 112 ausdehnen. Insbesondere durch Änderungen im Dachgeschoss, die bisher vorhandene Firsthöhe bleibt unverändert, ergibt sich die Notwendigkeit, die Geschossigkeit auf 4 Geschosse festzusetzen. Eine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes konnte bei der Bauaufsichtsbehörde nicht erreicht werden.

2. Ziel der Planung

Ziel der Änderung ist zum einen die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf das Grundstück Parz. 112 (Nachbargrundstück, Verschmelzung der überbaubaren Flächen) sowie die Festsetzung der Geschossigkeit auf max. 4 Geschosse. Dabei wird jedoch die max. Firsthöhe auf 241,94 m festgesetzt. Das bedeutet, dass ab der Erdgeschossfußbodenhöhe von 230,74 m künftig eine Gebäudehöhe von 11,20 m nicht überschritten wird.

3. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Inhalt der 5. Änderung des Beb. Planes Nr. 7 ist, wie oben beschrieben, die Verschmelzung von Baugrenzen auf den Grundstücken 112 und 113 sowie die Anhebung der zulässigen Geschosse von max. 2 auf max. 4 Geschosse bei Festsetzung der max. Firsthöhe. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht berührt werden, wird von der Verfahrenserleichterung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) Gebrauch gemacht. Dies bedeutet, dass gem. § 13 Abs. 2 BauGB

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann und
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. **Umweltprüfung / Umweltbericht**
   Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Ein Umweltbericht wird ebenfalls nicht erforderlich.

5. **Erschließung**
   Gegenüber der bisherigen Erschließung ergeben sich keine Veränderungen.

Eitorf, den 20.07.2009
Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. Sterzenbach

Sterzenbach
Erster Beigeordneter