

Eitorf, den 20.09.2017

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 11.10.2017

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West I, 26. Änderung
Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West I, wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Planentwurf vom 18.09.2017.
2. Der vorgestellte Änderungsentwurf (26. Änderung) wird gebilligt.
3. Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West I, 26. Änderung wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
6. Der Bebauungsplanentwurf wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Begründung:

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Anfang Juli 2017 stellte ein von den damaligen Grundstückseigentümern der Flurstücke 915 und 916, Flur 2, Gemarkung Eitorf, beauftragtes Immobilienbüro einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, Eitorf-West I, 10. Änderung. Die beiden unbebauten Flurstücke liegen im Eckbereich

Ginsterweg / Nelkenweg. Der zum Zeitpunkt der Antragsstellung rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diesen Bereich u.a. ein 20,0 m x 14,0 m großes Baufenster fest, das annähernd diagonal zu den Grundstücksgrenzen verläuft (**Anlage 1**).

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist u.a. eine unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimierte Flächenaufteilung im Sinne einer moderaten Nachverdichtung, ohne den Charakter des WR-Gebietes zu beeinträchtigen (GRZ=0,4 statt 0,25), sowie die Schaffung einer von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten privaten Garten- und Ruhezone in den hinteren Grundstücksbereichen in unmittelbarer Nachbarschaft zu der nördlich angrenzenden Grünfläche durch Anordnung der Baufenster parallel zum Ginsterweg.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stimmte am 12.07.2017 dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich zu.

Der Bauherr hat dem Planungsbüro Architektur und Städtebau, Bad Honnef, den Auftrag für die Änderung des Bebauungsplanes erteilt.

2. *Planungskonzept*

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3, Eitorf West I, 10. Änderung im Bereich des Grundstücks Ginsterweg/Nelkenweg, Gemarkung Eitorf, Flur 2, Flurstücke 785 und 787.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest (**Anlage 2**).

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden getroffen:

Art der baulichen Nutzung :

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Reines Wohngebiet festgesetzt. Diese bereits bestehende Festsetzung bleibt durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt.

Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt 2 Vollgeschosse als Höchstmaß, fest. Diese bereits bestehende Festsetzung bleibt durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Der Bebauungsplan setzt offene Bauweise fest, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die bebaubare Fläche wird über Baugrenzen definiert.

Nebenanlagen gem. § 14 Absatz 1 BauNVO sind, außer Abfallbehälter und deren Standplätze, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO vor der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze nicht zulässig.

Das Vortreten von Gebäudeteilen (wie Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen) vor der Baugrenze ist bis zu 1,0 m zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig.

Im Bereich der Garagenzufahrten ist ein Mindestabstand von jeweils 5,0 m zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Stellplätze sind hinter der rückwärtigen Baugrenze nicht zulässig.

Folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften werden getroffen:

Drempel, Kniestock, Firsthöhe

Drempel sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden zulässig.

Die jeweilige Firsthöhe darf, gemessen über dem Erdgeschossfußboden, höchstens 9,00 m betragen. Eine geringfügige Abweichung bis zu 0,30 m kann, insbesondere zur Anpassung an vorhandene Nachbarbebauung, zugelassen werden.

Dachaufbauten (Gauben etc.) und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Firstlänge und nur bei Dachneigungen über 30° zulässig. Die Einzellänge darf 3,00 m nicht überschreiten; vom Ortgang ist jeweils ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Die vordere Ansichtsfläche einer Gaube darf nicht in das obere Drittel der Dachhöhe reichen.

Dacheindeckungen und Fassadenmaterial

Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial, Fassadenverkleidungen von mehr als 30% der jeweiligen Fläche mit polierten Natur- oder Kunststoffplatten sowie mit Keramikplatten sind unzulässig, ebenso Dacheindeckungen mit Blechen oder Dachpappen in Bahnen, sofern die Dachneigung 20° übersteigt.

Dachform:

Es sind alle Dachformen zulässig.

3. Beschleunigtes Verfahren

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt inmitten eines bereits bebauten Siedlungsbereichs. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt (sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angegebener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet. Es wird keine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt und keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird nicht erstellt. Die Vorschriften des Artenschutzes (§ 39 ff. BNatSchG) bleiben unberührt und finden bezüglich des Schutzes planungsrelevanter Arten Anwendung („Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung“).

Anlage(n)

Anlage 1: derzeit rechtskräftiger B.-Plan
Anlage 2: Planänderung