

Eitorf, den 27.09.2017

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.33, Blumenhof, 1. Änderung  
Hier: Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Beschluss über die öffentliche Auslegung

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 33, wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Planentwurf mit Textfestsetzungsentwurf von September 2017.
2. Die laufenden Nrn. 1-5 werden beschlossen.
3. Der vorgestellte Änderungsentwurf (1. Änderung) wird gebilligt.
4. Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der Bebauungsplan Nr. 33, Blumenhof, wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert.
6. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
7. Der Bebauungsplanentwurf wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

**Begründung:**

*I. Anlass der Bebauungsplanänderung*

Bei Eingang der ersten Bauanträge im Bereich „Blumenhof“ und nach Rücksprache mit etlichen Architekten hat sich herausgestellt, dass einige textliche Festsetzungen zu Missverständnissen oder zu

vermehrten Befreiungswünschen führen könnten. Daher sollten die Textfestsetzungen in folgenden Punkten überarbeitet und abgeändert werden.

Im Folgenden werden zuerst die geltenden textlichen Festsetzungen zitiert und danach erfolgt der Änderungsvorschlag in kursiv.

**1.2.4** „ DIE HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN UND DER FLÄCHEN; DIE VON BEBAUUNGUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (3) i.v.m. § 9 (1) Nr.2 § 9 (1) Nr.4 und § 9 (1) Nr.10 BauGB sowie §§ 9 (3) und 2 (4) LBauO NRW)

Im Bebauungsplangebiet darf innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen für die Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen das vorgefundene Gelände um bis zu 1,50 m aufgefüllt oder vertieft werden, um eine Störung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsflächen oder der Nachbargrundstücke anzugleichen. Die nicht überbauten Flächen dürfen an diese veränderte Geländehöhe angepasst werden, soweit ein Höhenunterschied zum vorgefundenen Gelände von 1,80 m an keiner Stelle über- oder unterschritten wird. Soweit Geländeänderungen nach Satz 1 oder 2 vorgenommen werden und hierdurch an den Grundstücksgrenzen gegenüber dem vorgefundenen Gelände Höhenveränderungen über 0,3 m entstehen, sind auf dem Baugrundstück in diesem Teil abstützende bauliche Anlagen auf dem Grundstück an der Grenze zu errichten. Dies gilt nicht, soweit die Geländehöhenveränderungen auf dem Nachbargrundstück fortgeführt werden. Geländeoberfläche im Sinne von §§ 2 Abs.4 und 2 Abs.5 LBauO NRW ist für das Baugrundstück die gem. Satz 1 zulässigerweise im Bauantrag zugrunde gelegte Geländehöhe.“

**Vorschlag lfd. Nr. 1: = Zusatz zur TZ. 1.2.4:**

*Für die Baugrundstücke Nrn. 1- 4, 7, 8 und 16 (siehe Anlage 1) ist es aufgrund der extremen topographischen Lage zulässig, die nicht überbaubaren Flächen so anzupassen, dass ein Höhenunterschied zum vorgefundenen Gelände von bis zu 2,80 m und bei den Grundstücken Nrn. 5 und 6 von bis zu 3,60 m an keiner Stelle über-oder unterschritten wird.*

**1.3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

„Die Ausrichtung des Dachfirstes muss gemäß der zeichnerischen Festsetzung in der Planurkunde erfolgen. Eine Abweichung bis zu 22,5°, bezogen auf 360° ist zulässig.“

**Vorschlag lfd. Nr. 2 = Neufassung Tz. 1.3**

*Die Ausrichtung des Hauptdachfirstes muss gemäß der zeichnerischen Festsetzung in der Planurkunde erfolgen. Eine Abweichung bis zu 22,5°, bezogen auf 360°, ist zulässig. Nebendachfirste mit jeweils einer Länge von weniger als 30% des Hauptdachfirstes sind davon ausgenommen.*

**1.4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)**

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, Schwimmbecken, u.a.) sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) unzulässig

Stellplätze

Es sind mindestens zwei Stellplätze oder Carport oder Garagenplätze pro Wohneinheit im Bauantragsverfahren auf dem Privatbaugrundstück nachzuweisen. Der 5m - Stauraum vor Garagen kann als weiterer Stellplatznachweis in diesem Sinne angerechnet werden.

Stellplätze sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet ist im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) eine Stellplatzfläche nur dann zulässig, wenn folgende Tatbestände berücksichtigt sind:

- 1.) die Stellplatzfläche im Vorgartenbereich darf eine Gesamtgröße von höchstens 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,
- 2.) es dürfen keine öffentlichen Belange (z.B. Parkplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche) entgegenstehen,

Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen im Sinne von § 6 LBauO NRW sowie zusätzlich in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Vor den Garagenein- und -

ausfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.“

### Vorschlag lfd. Nr. 3 = Neufassung Tz. 1.4:

#### **Neufassung Unterpunkt „Nebenanlagen“**

##### **Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind**

*Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z. B. überdachte Terrassen, Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, nicht überdachte Schwimmbecken, etc.) sind, außer im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie), auch außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, (wie z.B. nicht überdachte Terrassen, befestigte Gehwege, Zufahrten, Abstell- und Aufstellplätze sowie Aufschüttungen und Abtragungen), die zusätzlich auch in den Vorgartenbereichen zulässig sind. Dabei ist Tz. 1.8.2.2. und Tz. 1.2.4. zu beachten.*

#### **Unterpunkt Stellplätze ... unverändert**

##### **Neufassung Unterpunkt Garagen**

*Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen sowie in Verlängerung der Baugrenzen zu den seitlichen Nachbarn zulässig sowie zusätzlich in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätzen und bis max. 5 m hinter der hinteren Baugrenze.*

### **1.7. „BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) NR. BAUGB)**

#### **1.7.1. SCHALLSCHUTZBEREICH 1 (SSB 1)**

Der, in der Planzeichnung gekennzeichneten **Schallschutzbereich 1 (SSB 1)** liegt im Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109 (siehe Schallschutzgutachten Anlage 7). Im Lärmpegelbereich II müssen die Außenwände der Gebäude ein bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{ww}$  von 35 dB einhalten. Fenster müssen hier ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'_{wF}$  von 25 dB (= Fensterschallschutzklasse 1 gem. DVI 2719) einhalten. Bei bewohnten Dachgeschossen sollte die Dachfläche das für Wände geforderte Schalldämmmaß erbringen; für Dachfenster gelten die gleichen Anforderungen, wie in allen anderen Geschossen auch.

In den Obergeschossen müssen im Sinne der LBauO NRW notwendige, zu öffnende, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer nach Süden ausgerichtet werden.

#### **1.7.2. SCHALLSCHUTZBEREICH 2 (SSB 2)**

Der, in der Planzeichnung gekennzeichneten **Schallschutzbereich 2 (SSB 2)** liegt im Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109 (siehe Schallschutzgutachten Anlage 7). Im Lärmpegelbereich II müssen die Außenwände der Gebäude ein bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{ww}$  von 35 dB einhalten. Fenster müssen hier ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'_{wF}$  von 25 dB (= Fensterschallschutzklasse 1 gem. DVI 2719) einhalten. Bei bewohnten Dachgeschossen sollte die Dachfläche das für Wände geforderte Schalldämmmaß erbringen; für Dachfenster gelten die gleichen Anforderungen, wie in allen anderen Geschossen auch.

In den Obergeschossen müssen im Sinne der LBauO NRW notwendige, zu öffnende, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer nach Westen ausgerichtet werden.

#### **1.7.3. SCHALLSCHUTZBEREICH 3 (SSB 3)**

Der, in der Planzeichnung gekennzeichneten **Schallschutzbereich 3 (SSB 3)** liegt im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 (siehe Schallschutzgutachten Anlage 7). Im Lärmpegelbereich III müssen die Außenwände der Gebäude ein bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{ww}$  von 40 dB einhalten. Fenster müssen hier ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'_{wF}$  von 30 dB (= Fensterschallschutzklasse 2 gem. DVI 2719) einhalten. Bei bewohnten Dachgeschossen sollte die Dachfläche das für Wände geforderte Schalldämmmaß erbringen; für Dachfenster gelten die gleichen Anforderungen, wie in allen anderen Geschossen auch.

In den Obergeschossen müssen im Sinne der LBauO NRW notwendige, zu öffnende,

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer nach Süden ausgerichtet werden.

#### 1.7.4. SCHALLSCHUTZBEREICH 4 (SSB 4)

Der, in der Planzeichnung gekennzeichneten **Schallschutzbereich 4 (SSB 4)** liegt im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 (siehe Schallschutzgutachten Anlage 7). Im Lärmpegelbereich III müssen die Außenwände der Gebäude ein bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{ww}$  von 40 dB einhalten. Fenster müssen hier ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'_{wF}$  von 30 dB (= Fensterschallschutzklasse 2 gem. DVI 2719) einhalten. Bei bewohnten Dachgeschossen sollte die Dachfläche das für Wände geforderte Schalldämmmaß erbringen; für Dachfenster gelten die gleichen Anforderungen, wie in allen anderen Geschossen auch.

In den Obergeschossen müssen im Sinne der LBauO NRW notwendige, zu öffnende, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer nach Westen ausgerichtet werden.“

#### **Vorschlag Ifd. Nr. 4 = Neufassung des jeweils letzten Satzes zu Tz. 1.7.1 bis 1.7.4**

*In den Obergeschossen müssen im Sinne der LBauO notwendige, zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mehr als 90 Grad vom jeweils nächstgelegenen Abschnitt der Kreisstraße abgewandt sein. Maßgeblich ist der Winkel, der von der Außenseite des Fensters zur Längsachse der Kreisstraße ermittelt wird.*

#### 2.1. „DACHGESTALTUNG (§ 86 (1) NR. 1 BAUO NRW)

Es sind geneigte Dächer mit einer Neigung gem. Planeintrag zulässig. Die Mindestdachneigung darf ausnahmsweise unterschritten werden, wenn die Anlage von begrünten Dächern und/oder Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) erfolgt. Die Dachneigung ist für mind. 70 % der Dachfläche einzuhalten. Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Dachform frei.“

#### **Vorschlag Ifd. Nr. 5 = Neufassung Tz. 2.1**

*Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.*

#### 2.3 **Drempel**

„Bei Gebäuden bis zu 2 Vollgeschossen oder 2 Geschossen sind Drempel im zweiten Vollgeschoss oder Geschoss bis zu 1,20 m zulässig. Die Höhe wird gemessen vom Schnittpunkt Rohdecke bis Schnittpunkt Unterkante Dachsparren innen. Bei Gebäuden mit 3 Geschossen sind Drempel im 3. Geschoss nicht zulässig.“

#### **Vorschlag Ifd. Nr. 5 = Neufassung zu Tz. 2.3 Drempel**

*Drempel bis 1,20 m Höhe sind nur bei folgenden Gebäuden zulässig:*

*Gebäude mit einem und zwei Vollgeschossen, Gebäude mit 3 Geschossen, wenn das erste Vollgeschoss ein Kellergeschoss und das dritte Geschoss ein Dachgeschoss ist. Ein Kellergeschoss in diesem Sinne, ist ein Geschoss, das im Mittel weniger als 2,00 über Geländeneiveau, das gem. Tz. 1.2.4. festgelegt worden ist, liegt. Ein Dachgeschoss in diesem Sinne, ist ein Geschoss, das durch Dachschrägen gebildet wird. Die Höhe des Drempels wird gemessen vom Schnittpunkt Rohdecke bis Schnittpunkt Unterkante Dachsparren innen.*

#### II. *Beschleunigtes Verfahren*

Durch die textlichen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass hierfür ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. 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 kei-

ne 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.

Anlage(n)
-----------

Anlage 1: Planauszug  
Anlage 2: Gesamtplan