

Begründung

Bebauungsplan Elm-45 „Elmpt – Alter Kirchweg“

1. (vereinfachte) Änderung

Gemarkung Elmpt, Flur 27

Fassung für den Satzungsbeschluss

Stand: 15. September 2016



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung
2. Bebauungsplanverfahren
3. Geltungsbereich
4. Textliche Festsetzung
5. Aufhebung von Festsetzungen
6. Umstellung auf die BauNVO 1990
7. Umweltbelange
8. Hinweise/Bergwerksrechte

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Elm-45 „Elmpt – Alter Kirchweg“ aus dem Jahr 1980 umfasst eine Fläche zwischen Alter Kirchweg, Palixweg, Hauptstraße, Franzstraße und Karlstraße. Er setzt als Nutzungsarten reine Wohnbauflächen (WR) und allgemeine Wohnbauflächen (WA) fest. Die Baugrenzen sind bei Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise passgenau um die seinerzeit vorhandene Wohnbebauung gelegt worden. Die Bebauungstiefe beträgt daher ca. 9,50 m bis 14,0 m. Das Baugebiet gilt als fertiggestellt. Für ein Grundstück Palixweg/Ecke Hauptstraße besteht eine Baugenehmigung, entlang der Hauptstraße werden je nach Bauweise noch Bebauungsmöglichkeiten für ca. 3 Wohnhäuser gesehen.

Es gibt zunehmend Wünsche, Terrassenüberdachungen und Wintergärten zu realisieren. Diese sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig, außerhalb der überbaubaren Flächen jedoch unzulässig.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, unter Beibehaltung des städtebaulichen Konzepts und der festgesetzten Bautiefe eine Flexibilisierung der Anbaumöglichkeiten für Terrassenüberdachungen und Wintergärten zu erreichen.

2. Bebauungsplanverfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das städtebauliche Konzept, welches dem ursprünglichen Bebauungsplan zugrunde liegt, bleibt ebenso wie die Erschließung unberührt. Durch die Planänderung wird weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet noch werden FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Daher wird das Planverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wird ebenso wie auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Die Öffentlichkeit erhält im Rahmen einer Auslegung die Möglichkeit, sich in das Planverfahren einzubringen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.

3. Geltungsbereich

Die vorliegende 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes umfasst bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen (Alter Kirchweg, Franzstraße) den Geltungsbereich des noch verbliebenen Ursprungsbebauungsplans. Der Teilbereich nördlich des Alten Kirchweges wurde durch die Bebauungsplanung Elm-96 „Nördlich Alter Kirchweg“ insgesamt ersetzt.

4. Textliche Festsetzung

Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzung erhält folgende Fassung:

1.1 Ausnahmen, die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 4-5 BauNVO vorgesehenen sind, sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Ziffer 6 wurde in die künftig geltende BauNVO 1990 nicht übernommen. Die Regelung nahm u.a. Bezug auf Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. In dem Gesetzgebungsverfahren wies die Bundesregierung darauf hin, dass Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind und somit kein Regelungsbedürfnis für Zubehör zu diesen Anlagen besteht (BR-Drs. 354/89, S. 45 f.).

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Dabei ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die vorgeschriebene Dachneigung sowie Nr. 1.1 der gestalterischen Festsetzungen gelten in diesen Fällen nicht. Die maximale Bauhöhe der Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist auf 3,0 m oberhalb des Erdgeschossfertigungsbodens der Wohngebäude oder anderweitig im Sinne der §§ 3 und 4 Baunutzungsverordnung genutzten Gebäude begrenzt.

Rechtlich verbindliche Definitionen des Begriffes „Wintergarten“ sind nicht bekannt. In der Vergangenheit haben sich in Einzelfällen Probleme mit der Abgrenzung eines Wintergartens von einem „normalen“ Anbau ergeben. Wintergärten im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind eingeschossige Anbauten an bestehende Gebäude (keine selbstständigen Gebäude), die durch ihre Lichtdurchlässigkeit und Transparenz geprägt sind. Wesentliche Merkmale sind vollverglaste Wände (mit Ausnahme von Brandwänden) und ein verglastes bzw. transparentes Dach. Kein Wintergarten ist demnach ein Anbau mit Ziegel-, Metall- oder Bitumendacheindeckung. Die Art des transparenten Materials (Glas, Doppelstegplatten, Kunststoff etc.) spielt keine Rolle. Auch die Frage der Beheizbarkeit des Wintergartens ist nicht von bodenrechtlicher Bedeutung. Letztlich ist der Begriff „Wintergarten“ ein unbestimmter, aber auslegungsfähiger Rechtsbegriff.

Durch die neu eingeführte Überschreitungsregelung für Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind diese auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen in einem geringen Umfang zulässig, ohne an dem bestehenden Konzept der überbaubaren Flächen etwas zu ändern. Die Festsetzung eines Abstandes von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist erforderlich, um die Vorgartenbereiche und bei Eckgrundstücken auch die seitlichen Gartenbereiche von Bebauung freizuhalten.

Nachbarliche Belange bleiben gewahrt, zumal die Anbauten, wenn sie an der Grenze errichtet werden, der Landesbauordnung entsprechend mit Brandwänden und ohne Öffnungen zur Nachbargrenze zu errichten sind. Um keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung der Nachbargrundstücke zu erzeugen, wird die Höhe der eingeschossigen Anbauten auf 3,0 m oberhalb des Erdgeschossfertigfußbodens begrenzt. Die Festlegung auf die Höhe des Fertigfußbodens wurde vorgenommen, da dieser Punkt leichter ermittelbar ist, als ein Aufsuchen der Rohfußbodenhöhe im Nachhinein. Der Fertigfußboden liegt naturgemäß oberhalb des Rohfußbodens. Unter Berücksichtigung einer denkbaren Stufenanlage in den Gartenbereich, kann der Fertigfußboden entsprechend der Sockelhöhe gemäß Nr. 3.1 der gestalterischen Festsetzungen maximal 0,50 m betragen. Insgesamt kann die Höhe der Terrassenüberdachungen bzw. der Wintergärten somit an der Grundstücksgrenze faktisch 3,50 m betragen. Die Festlegung auf die Fertigfußbodenhöhe schafft für den Bauherrn eine Flexibilität. Aber auch aus nachbarlichen Gründen wird diese mögliche Ausbauhöhe für vertretbar gehalten, zumal alleine schon aufgrund der notwendigen Regenwasserabführung die Anbauhöhe am Traufpunkt niedriger ist.

Bezüglich der Gestaltung der Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen sollen keine Vorgaben festgeschrieben werden. Die unterschiedlichen Dachneigungen in den einzelnen Baufenstern zwischen 20° bis 50° sollen daher ebenso wie die Regelungen zur Erweiterung mittels Flachdach oder Satteldaches nicht übernommen werden. Mit dieser Festsetzung soll klargestellt werden, dass bei Gebäuden, bei denen die bestehende überbaubare Fläche nicht vollständig ausgeschöpft ist, beim Bau von Wintergärten und Terrassenüberdachungen nicht zwischen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche differenziert werden muss. Für sonstige Erweiterungen, z.B. mittels Anbau, gelten die bisherigen Regelungen fort. Diese dürfen zudem grundsätzlich den Rahmen des Baufensters nicht verlassen.

In den Festsetzungen wurde eine weitere Bezugnahme auf die §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen. Der Planbereich ist gekennzeichnet durch eine Wohnbebauung. Weitere Nutzungen z.B. Läden, kleinere Handwerksbetriebe oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind teilweise zulässig oder ausnahmsweise zulässig. Mit der Ergänzung soll klargestellt werden, dass die Art der Nutzung im Erdgeschoss keine Auswirkungen auf die Höhe der Wintergärten oder Terrassenüberdachungen hat.

5. Aufhebung von Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen mit den Ziffern 8 bzw. 8.1 des Bebauungsplanes Elm-45 „Elmpt - Alter Kirchweg“ werden aufgehoben.

Bedingt durch den Militärflughafen Brüggen wurden besondere Schallschutzanforderungen an Wände, Fenster und Türen gestellt und auf das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 02.04.1971 sowie auf die Schallschutzverordnung vom 05.04.1974 Bezug genommen.

Der Betrieb des Flughafens wurde bereits vor Jahren eingestellt. Maßgeblich ist jedoch, dass durch Verordnung zur Aufhebung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Brügggen und den militärischen Flugplatz Hopsten vom 25.08.2015 (GV.NRW. 2015, S. 625) der festgesetzte Lärmschutzbereich aufgehoben wurde. Die bisher festgesetzten Lärmschutzzonen 1 und 2 sind somit entfallen.

6. Umstellung auf die BauNVO 1990

Der Bebauungsplan Elm-45 wurde am 29.08.1980 rechtskräftig. Ihm lag die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 zugrunde. Die Änderung des Bebauungsplanes muss als Satzung beschlossen werden. Hierbei sind die aktuellen Rechtsgrundlagen maßgeblich. Im Sinne einer klaren Rechtsanwendung ist es angezeigt, den betroffenen Bereich auf die derzeit gültige BauNVO 1990 umzustellen.

Die Umstellung hat nicht nur formalen, sondern auch inhaltlichen Charakter. Die Änderung betrifft im Wesentlichen Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrt. Diese wurden bisher nicht auf die Grundfläche angerechnet, nach der BauNVO 1990 werden Sie nun angerechnet, dürfen die Grundfläche jedoch um 50 % überschreiten. Durch diese Änderung wird verhindert, dass die Grundstücke zu mehr als 60 % (bei einer GRZ von 0,4) überbaut werden.

In der Überschrift Nr. 7 der textlichen Festsetzungen ist § 17 Abs. 5 BauNVO zitiert. Diese Regelung ist nunmehr in den § 16 Abs. 6 Bau NVO übernommen worden. Inhaltliche Änderungen der bisherigen Festsetzung sind hiermit nicht verbunden. Durch diese Bebauungsplanänderung bleibt insbesondere die Geschossflächenzahl unberührt.

7. Umweltbelange

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 7 Buchstabe a) bis i) BauGB zu berücksichtigen. Diese Belange werden in § 1a BauGB durch die Bodenschutzklausel, die Eingriffsregelung und die Regelungen zu FFH- und Vogelschutzgebieten weiter konkretisiert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht wesentlich berührt. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert. Die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 und die Anwendung der 60 %-Regelung für Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten bewirkt eine Schonung der freien Gartenbereiche, die es bei Anwendung der Baunutzungsverordnung 1977 nicht gibt. Im Sinne der Eingriffsregelung und der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 2 BauGB ist Planung daher eher positiv zu bewerten.

Im Plangebiet sind lediglich drei Grundstücke zu identifizieren, die für eine Neubebauung in Frage kommen. Für das Grundstück Grundstück Gemarkung Elmpt, Flur 27, Flurstück 613 liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Das Grundstück Gemarkung Elmpt Flur 27, Flurstück 22 ist bereits bebaut, das Baufenster lässt jedoch eine weitere Bebauungsmöglichkeit erkennen. Lediglich das Grundstück Gemarkung Elmpt, Flur 27, Flurstück 563 ist als klassische Baulücke zu nennen. Die Grundstücke befinden sich im Siedlungsschwerpunkt Elmpt in zentraler Ortslage an der L 372. Diese Straße ist als Hauptdurchfahrts- und Erschließungsstraße für den Ortsteil Elmpt verkehrstechnisch sehr stark frequentiert. Aufgrund dieser Vorbelastung, die schon seit Jahren besteht, ist nicht von einer Gefährdung artenschutzrelevanter Arten auszugehen.

Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete hat die Bebauungsplanänderung nicht. Ein Eingriff in Natur und Landschaft mit erheblichen Beeinträchtigungen findet zusammenfassend nicht statt.

8. Hinweise/Bergwerksrechte

Der Planbereich befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba B“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Paul“. Eigentümer des Bergwerksfeldes „Sophia Jacoba B ist der Niederländische Staat, vertreten durch die DSM – Raad van Bestuur -, P.O. Box 6500, 6401 JH Heerlen (NL). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Paul“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

Niederkrüchten, den 15.09.2016

Gemeinde Niederkrüchten
– Der Bürgermeister –
Im Auftrag

Karner