



Fachbereich 4

Planen, Bauen, Umwelt

stadt
RÖSRATH

Stadt Rösrath
Bebauungsplan Nr. 11
„Überhöfer Feld - 1. Änderung“

Begründung

Stand 02/11/2005

Inhalt

	Seite
1. Planaufstellung	2
2 Geltungsbereich	2
3 Planunsanlass / Planungsziele	3
4 Bestehende Festsetzungen	3
5 Änderung von Festsetzungen	3
6 Auswirkungen der Planänderung	3

1. Planaufstellung

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 19.09.2005 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 „Überhöfer Feld“ getroffen.

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung, zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24.7.2004 (BGBl. I.S. 1359);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990;
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2005 (GV. NRW S. 439, 445)

Das Bebauungsplanverfahren Bebauungsplan Nr. 11 „Überhöfer Feld“ – 1. Änderung wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da „...durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden....“.

Die Möglichkeit zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens besteht nach §13 Abs.1 nur dann, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2), welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Überhöfer Feld“ liegt am nordwestlichen Ortsrand von Forsbach, der Geltungsbereich der 1. Änderung geht aus der beigefügten

Planzeichnung hervor. Der Änderungsbereich beinhaltet ein bebautes Grundstück (Lilienweg 8, Gemarkung Forsbach, Flur 6, Flurstück 19) mit einer Größe von 2600 m². Das Grundstück ist über den Lilienweg erschlossen.

3. Planungsanlass / Planungsziele

Im Rahmen des Bebauungsplanes BP 11 „Überhöfer Feld“ – 1. Änderung soll eine Grundstücksfläche insofern angepasst werden, als dass statt eines Einzel- oder Doppelhauses eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern ermöglicht wird.

4. Bestehende Festsetzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für den Änderungsbereich Reines Wohngebiet (WR) bei offener Bauweise und einer Bebaubarkeit mit Einzel und Doppelhäusern aus. Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,4, die Geschossigkeit zwingend auf 1 festgesetzt. Es ist eine Dachneigung zwischen 30 und 35 Grad zulässig. Das zur Rede stehende Grundstück weist eine überbaubare Grundstücksfläche von 20 x 16 m aus. Je Einzel- oder Doppelhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Änderung von Festsetzungen

Im Rahmen der B-Planänderung werden mit Ausnahme der Teilung des 20 x 16 m grossen Baufensters in zwei Einzelbaufenster mit jeweils 11,50 X 14m keine Festsetzungen verändert.

6. Auswirkungen der Planänderung

Das zur Änderung anstehende Grundstück ist 2.600 m² gross, die Größe der neu gebildeten Grundstücke entspricht den Grundstücksgrößen der umgebenden Bebauung. Die Grundstücksstruktur fügt sich harmonisch in den Bestand ein, die beiden neuen Baufenster liegen innerhalb der Flucht der bestehenden Nachbarbebauung, so dass auch der in der Nachbarschaft vorhandene Abstand zum Königsforst gewahrt bleibt. Insbesondere verändert sich auch die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet nicht, so dass auch gegenüber der derzeitigen Zulässigkeit von Vorhaben keine Veränderungen hinsichtlich der möglichen Verdichtung zu verzeichnen sind.