



Bebauungsplan Nr. 20

„Stuppheide“

6. Änderung

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Gliederung:

1	Verfahren.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Planungsanlass und -ziel der Bebauungsplanänderung	5
4	Darstellung in übergeordneten Planwerken	5
4.1	Flächennutzungsplan	5
4.2	Landschaftsplan „Südkreis“	5
5	Planungskonzept.....	6
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
6	Grünordnung	6

1 Verfahren

Der Rat der Stadt Rösraht hat in seiner Sitzung am 28.09.2009 aufgrund des § 2 (1) BauGB vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Stuppheide“, 6. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Durch die beabsichtigten Änderungen im Bauleitplan werden die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt, so dass hier das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden kann.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB sowie von einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen.

Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 21.02.2011 bis einschließlich 22.03.2011 statt. Von Seiten der Behörden wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Von Seiten der Bürger wurde eine Stellungnahme abgegeben, die eine Grenzbebauung mit Nebengebäuden ablehnt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen jedoch nicht über die Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich gem. § 34 BauGB hinaus und die befürchteten Einschränkungen auf dem Grundstück des Bedenkenträgers bezüglich Lichtverhältnisse werden aufgrund der Topographie und der max. Bauhöhe der Nebenanlagen als hinnehmbar eingestuft.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Stuppheide“ ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der vorangegangenen 5. Änderung. Die Fläche umfasst ca. 2,05 ha und befindet sich in der Ortslage Rösraht.

Er grenzt im Norden an den Heinrich-Heine-Weg und im Süden an den auf dem ehemaligen Bahndamm gelegenen Fuß- und Radweg. Im Westen angrenzend liegen die Flächen der 2. Änderung, die zum Großteil bereits ebenso bebaut sind, wie die Flächen beidseitig der Gerhard-Hauptmann-Straße im Osten.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.

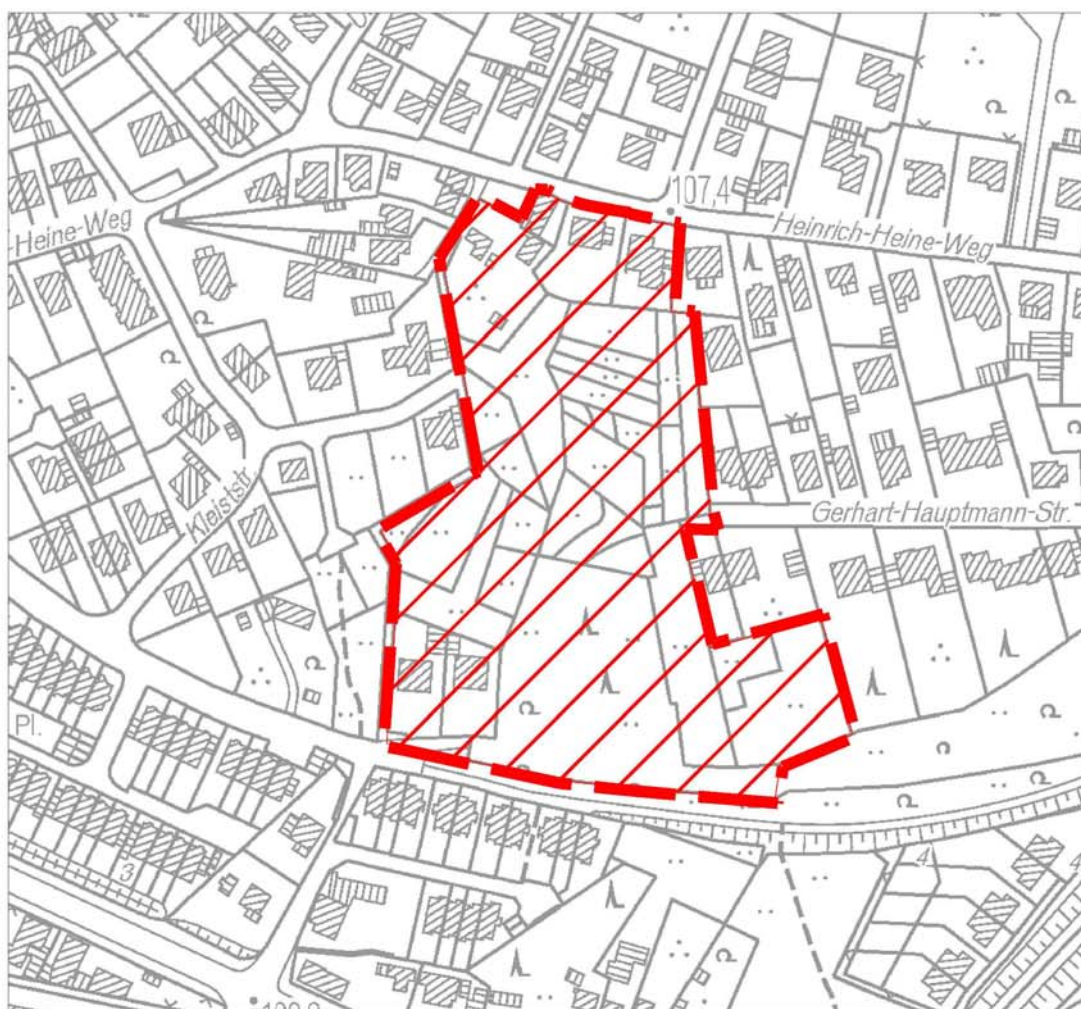


stadt
RÖSRATH

Bebauungsplan Nr. 20, 6. Änderung "Stuppheide"

Geltungsbereich

Maßstab 1:2.000



©DGK5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2007

Abb. 1: Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20, 6. Änderung „Stuppheide“

Quelle: (ohne Maßstab) © DGK 5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2006

3 Planungsanlass und -ziel der Bebauungsplanänderung

Mit Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Stuppheide“ hat die Bebauung des Plangebietes begonnen. Bei der Umsetzung zeigte sich, dass die Anordnung der Garagen, Carports und Nebenanlagen im Geltungsbereich ein Problem darstellte. Aufgrund einer Festsetzung in der 5. Änderung dürften Garagen, Carports und Nebenanlagen (im WA 1 und WA 2) nur innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden. Aufgrund der unsymmetrischen Grundstückszuschnitte wären einige Bauherren gezwungen, ihre Garagen oder Carports auf die Gebäude-Südseite - in ihren eigentlichen Gartenbereich - zu platzieren. Ebenso erging es einigen Bauherren, die ihre Wohngebäude ohne Keller errichtet haben und nun einen ebenerdigen Kellerersatzraum benötigen.

Da es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheint, diese Nebenanlagen auf der „Schattenseite“ der Wohngebäude zu erstellen, soll den Bauherren diese Möglichkeit gegeben werden.

Mit dem aktuellen Verfahren werden nur die unter Punkt 5.1. des rechtskräftigen Bebauungsplanes getroffenen textlichen Festsetzungen geändert.

4 Darstellung in übergeordneten Planwerken

4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rösrath stammt aus dem Jahr 1991. Er stellt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Stuppheide“ als Wohnbauflächen dar. Im Bebauungsplan sollen allgemeine und reine Wohngebiete festgesetzt werden. Der Bebauungsplan ist somit aus den übergeordneten Zielvorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.2 Landschaftsplan „Südkreis“

Die Flächen im Geltungsbereich der Änderung liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans „Südkreis“ des Rheinisch-Bergischen Kreises von 2008, jedoch alle außerhalb der Festsetzungen.

5 Planungskonzept

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Stuppheide“ unverändert.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Carports (überdachte Stellplätze) auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Für diese speziellen Fälle gelten nachfolgende Regelungen:

Sie müssen von ihrer Zufahrtseite mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von max. 30 cbm zulässig.

Bei Grenzbebauungen von Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO darf die Gesamtlänge aller Gebäude entlang der Grenze insgesamt max. 9,0 m betragen.

Mit diesen Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass die Bauherren ihre Garagen, Carports und Nebenanlagen städtebaulich sinnvoll anordnen können. Gleichzeitig ist durch die Beschränkung der Größe und der maximalen Grenzbebauung ein Nachbarschutz gewährleistet, der auch im Innenbereich nach § 34 BauGB vorhanden und zu dulden ist.

Alle weiteren Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche bleiben unverändert.

6 Grünordnung

Aufgrund des am 15.03.1975 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 20 „Stuppheide“ waren Eingriffe bereits vor der 5. und 6. Änderung zulässig. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans wurde eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt, wobei die Festsetzungen des geltenden Plans den Festsetzungen der Änderungsplanung gegenübergestellt wurden.

Dabei wurde festgestellt, dass mögliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Vergleich zu den auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffen durch die 5. Änderung deutlich vermindert werden. Durch die 6. Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe vorgenommen – die GRZ bleibt unverändert. Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Anordnung der Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die auch im bisherigen Bauleitplan zulässig waren. Bisher geschützte Grünbereiche bleiben auch weiterhin von der Überbauung ausgeschlossen. Durch die 6. Änderung werden keine zusätzlichen Versiegelungen und Überbauungen im Vergleich zur 5. Änderung vorgenommen. Die Obergrenze der max. überbaubaren Fläche wird nicht verändert. Die Garagen und Nebenanlagen können nun ökologisch und städtebaulich sinnvoll auf der „Schattenseite“ der Wohngebäude errichtet werden und die Südseite kann zur passiven oder aktiven Nutzung von Solarenergie genutzt werden.

Aus den geschilderten Gründen wird innerhalb der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Stuppheide“ auf einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet.

Der vorhandene Graben zur Ableitung des anfallenden Niederschlags wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen dauerhaft und naturnah erhalten. Die Festsetzungen (Größe und Art) für die privaten und öffentlichen Grünflächen werden nicht verändert.

Alle Festsetzungen im Bezug auf die Grünstruktur innerhalb des Plangebietes (Erhaltung von Bäumen und Sträuchern; Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanzmaßnahmen bei Einfriedungen) bleiben unverändert.

Rösrath, April 2011