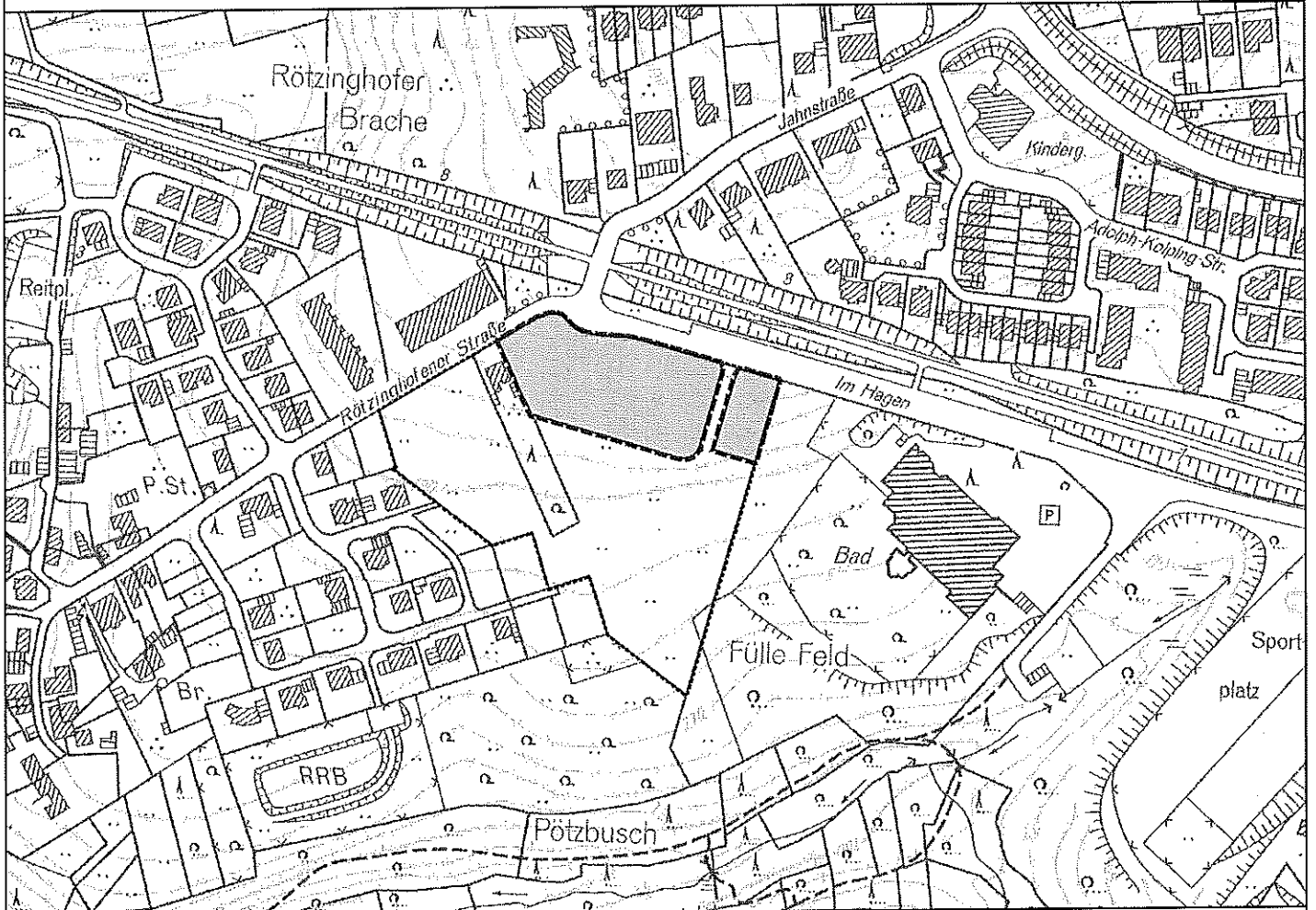


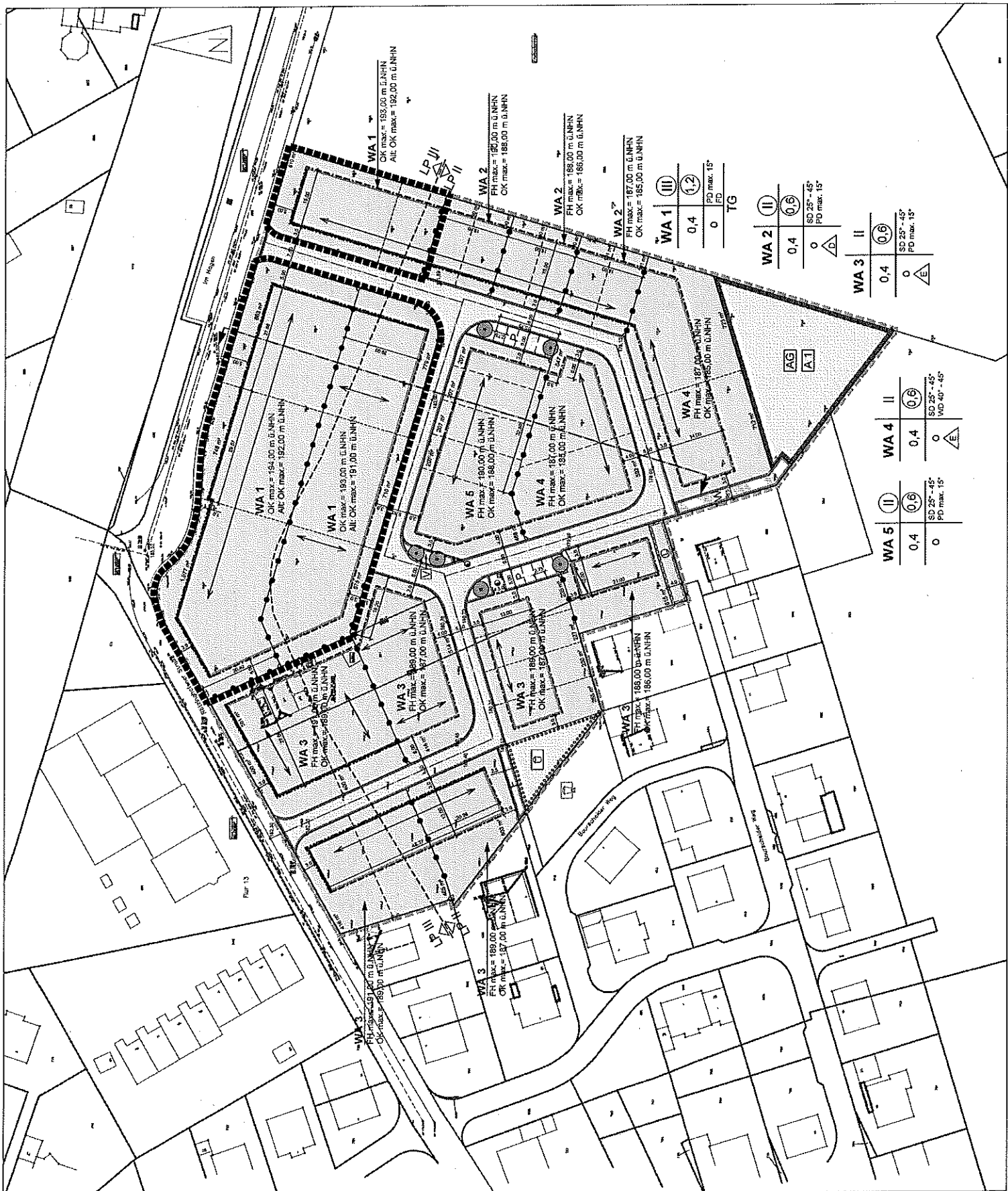
Bebauungsplan 79 A

1. vereinfachte Änderung

- Rötzinghofener Straße/Im Hagen -



Bereiche der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 79 A



WA 1
FH max = 152,00 m ü.NHN
OK max = 132,00 m ü.NHN

WA 2
FH max = 150,00 m ü.NHN
OK max = 135,00 m ü.NHN

WA 2
FH max = 155,00 m ü.NHN
OK max = 135,00 m ü.NHN

WA 2
FH max = 157,00 m ü.NHN
OK max = 135,00 m ü.NHN

WA 1	III
0,4	12
0	PD max. 15°
	TG

WA 2	II
0,4	0,5
0	SD 25° - 45° PD max. 15°

WA 3	II
0,4	0,5
0	SD 25° - 45° PD max. 15°

WA 1
FH max = 154,00 m ü.NHN
OK max = 132,00 m ü.NHN

WA 1
FH max = 153,00 m ü.NHN
OK max = 133,00 m ü.NHN

WA 5
FH max = 150,00 m ü.NHN
OK max = 135,00 m ü.NHN

WA 4
FH max = 157,00 m ü.NHN
OK max = 135,00 m ü.NHN

WA 4
FH max = 157,00 m ü.NHN
OK max = 135,00 m ü.NHN

WA 4	II
0,4	0,5
0	SD 25° - 45° WD 40° - 45°

WA 5	II
0,4	0,5
0	SD 25° - 45° PD max. 15°

WA 3
FH max = 159,00 m ü.NHN
OK max = 135,00 m ü.NHN

WA 3
FH max = 157,00 m ü.NHN
OK max = 137,00 m ü.NHN

WA 3
FH max = 158,00 m ü.NHN
OK max = 137,00 m ü.NHN

WA 3
FH max = 158,00 m ü.NHN
OK max = 137,00 m ü.NHN

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
 1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauVO
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebsgewerbes, sonstige nicht störende Betriebe, Anlagen für Verwertungen, Gartenbaubetriebe und Tierkennzucht) gem. § 1 Abs. 8 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maximale Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauVO
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauVO zulässige Art der baulichen Nutzung auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte und Reiheneinzelhaus begrenzt wird.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauVO
 Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage im Plangebiet erfolgt als Definition der Oberseite der baulichen Anlage.
 Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die Abzählhöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nicht-Vollgeschoss) als Oberseite einer baulichen Anlage (OK max.).
 Bei Gebäuden mit geneigten Dächern gilt die Flächhöhe (höchster Punkt der äußeren Dachhaut) als Oberseite einer baulichen Anlage (OK max.).

In Mehrfamilienhäusern sind über Normalhöhe (im Finn m, 1996) angegeben.
 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf im WA 1-Gebiet durch unterirdische Bauteile (technisch notwendige Deckenabstütze) um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäudegrund ausstrahlen.

2.2 Geschosshöhe / Geschosshöhe gem. § 20 Abs. 1 BauVO
 Auf der Berechnung der Geschosshöhe sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 die Flächen von Aufzugsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der ihnen gehörenden Treppentritte und einschließliche ihrer Umfassungswände gena einzurechnen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gem. § 22 Abs. 4 BauVO Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Geradung von nicht mehr als 25 m zulässig.
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind gem. § 22 Abs. 4 BauVO Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Geradung von nicht mehr als 16 m zulässig.
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 sind gem. § 22 Abs. 4 BauVO Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Geradung von nicht mehr als 16 m zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig, wenn deren umrauter Raum ein Maß von 30 m² nicht überschreitet.
 Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Abstand von jeweils 1,0 m zur Grundbesitzgrenze einzuhalten, der zu begünstigt ist. Nebenanlagen in Verlängerung einer Garage können ebenfalls genehmigt werden, sofern eine Gesamtlänge von Garage und Nebenanlage von 9,0 m nicht überschritten wird. Es ist nur eine bauliche Nebenanlage (Garten-/Terrasse) pro Grundstück zulässig.
 Freistehende Nebenanlagen zwischen Spießbergengraben und östlicher Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Hieran ausgenommen sind die Außenflächen für Müllbehälter und Fahrradstellplätze (siehe III. Gestalterische Festsetzungen Nr. 4 und 5).

5. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVO)

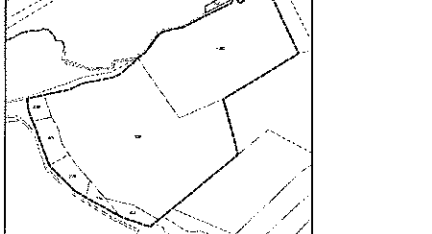
Auf der mit [A] gekennzeichneten Grundstücke ist eine Entsäunung mit Laubbäumen (Einzel- und Gruppenpflanzung) mit einem Flächenanteil von 25 % anzulegen. Die Wiesensfläche ist extensiv zu bewirtschaften (max. 2-malige Pflegemaß pro Jahr).
 Die Anforderungen an die Entsäunung sind fachgerecht zu pflegen und darauf zu achten, Pflanzmaterialie sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Bewässerungsphase funktionsgerecht mit erdmechanisch bodenunfähigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenspezialliste zu wählen.
Gehölzarten:
 Laubbäume: Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Wälschen (Ligustrum reginae), Harlekuine (Cornus cornuta), Rötliche Fagus (Fagus sylvatica)
 Straucher: Hain (Cornus avellana), Hahnen (Sambucus nigra), Salkweide (Salix caprea)

6. Bauteile, Mindestmaß, Höhen, Flächen, etc.

Bäume: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, Stk 12 - 14
 Straucher: Str., 2 - 3 x v., 60 - 100 N, Dreiecksstand 1,00 x 1,50 m

7. Externe Ausgleichsfläche

Der Ausgleich des im Plangebiet errichteten Eingriffs ist in Höhe von 40.628 Bepflanzungspunkten erfolgt auf einer Teilfläche von 37.628 m² der westlichen Ökotopteilfläche Nr. 63.



8. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der nördlich verlaufenden Rötzinghofener Straße und Im Hagen. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Das Bauschutzmaß gemäß DIN 4109 Ausgabe 2016* von Außenbauten muss mindestens die Anforderungen der nachstehenden Tabelle erfüllen.

Zweidung Lärmgegenstand und erforderliches Eff. R _w von Außenbauten	Lärmpegel Bereiche	Maßgeblicher Ausmaß-Wert	Rechnungen
Außenbauten in Wohngebieten, Überwachungsrumme in Behältergebieten, Überwachungsrumme in A			Eff. R _w von Außenbauten in dB
B	58 - 60		30
III	61 - 65		35

Tabelle 1-1: Übersicht der Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109

*Quelle: DIN 4109 Teil 1 "Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen" des DIN Deutschen Instituts für Normung e.V. (DIN), Berlin, Ausgabe Juli 2016 sowie DIN 4109 Teil 2 "Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" des DIN Deutschen Instituts für Normung e.V. (DIN), Berlin, Ausgabe Juli 2016

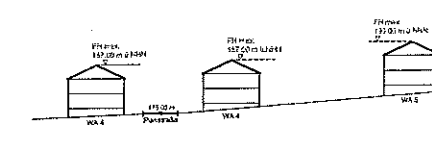
9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVO)

Auf der in der Planung festgesetzten Spielplatzfläche sind je 100 m² Spielplatzfläche je drei Substratsträucher anzupflanzen. Die Anforderungen sind zu pflegen und darauf zu achten, Pflanzmaterialie sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Bewässerungsphase funktionsgerecht zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenspezialliste zu wählen.
 Heide (Cornus avellana), Hahnen (Sambucus nigra), Salkweide (Salix caprea)

10. Geländebänne (§ 9 Abs. 3 BauVO)

Aufschüttungen oder Abtragungen zum Angleichen der Geländeoberfläche auf den Baugrundstücken sind nur bis zu max. 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Systemschnitt M. 1: 500



III. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauVO i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Dachbedeckungen
 Bei der Ausübung von Dachflächen sind folgende Materialien zulässig:
 - Tonziegel
 - Bitundstein
 - Schiefer

Umhüllend sind:
 - Reflektierende Verkleidungen oder (technische) Dachaufbauten zum öffentlichen Raum zeigend mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

Die Dachbedeckung ist nach und einfügig mit der angegebenen Farbgebung auszubilden.

RAL Design Nr. 000 25 00
 RAL Design Nr. 240 30 05
 RAL Design Nr. 070 40 10
 RAL Design Nr. 200 30 10

Die Dachbedeckung bei aneinander gebauten Gebäuden (Doppelhäuser und Hausgruppen) ist in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

2. Fassaden

Außenwände von Gebäuden sind als Putz, Schiefer, Holz- oder Ziegel-/Klinkerfassaden entsprechend der nachfolgend angegebenen Farben zulässig.

RAL Design Nr. 000 85 00
 RAL Design Nr. 030 90 05
 RAL Design Nr. 075 92 05
 RAL Design Nr. 900 90 05
 RAL Design Nr. 090 90 10
 RAL Design Nr. 100 90 10
 RAL Design Nr. 200 80 10
 RAL Design Nr. 200 80 05
 RAL Design Nr. 200 80 05
 RAL Design Nr. 200 80 10

Die Kontextisierung der farblichen Festsetzungen erfolgt anhand der Farbton-Übersichtskarte des RAL-Design Systems. Es sind alle Farben zulässig, die keine RAL-Nummern-Bezeichnung besitzen, aber einem der genannten Farbtöne entsprechen.

Gebäudeansichten von aneinander gebauten Gebäuden (Doppelhäusern und Hausgruppen) sind grundsätzlich als Einheit zu betrachten. Form, Material, Farbwahl und Maß von geschlossenen aneinander gebauten Gebäuden müssen dementsprechend einheitlich sein.

3. Solaranlagen

Solarvorrichtungen zur Wärmegewinnung und Solarwärme zur Stromerzeugung sind zulässig. Die Gehäuse der Solaranlagen sind farblich der Dachfläche anzupassen.

4. Müllbehälter

Aufgestellte Müllbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind einzufassen und/ oder durch Heckverkleidungen oder Rankkonstruktionen dauerhaft einzufassen.

5. Fahrradstellplätze

Abstellanlagen für Fahrräder sind ebenfalls einzufassen und/ oder durch Heckverkleidungen oder Rankkonstruktionen dauerhaft einzufassen.

6. Werbeanlagen

Das Anbringen oder Aufstellen von Werbeanlagen ist unzulässig.

7. Einfriedigungen

Errichtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Grundstückseinfriedigungen mit Zäunen, Mauern und Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedigungen müssen einen Sichtabstand von 0,3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Bei der Errichtung von Hecken sind folgende standortgerechte Arten wie z.B. Harlekuine (Cornus cornuta), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) geeignet. Ein Seiten der Pflanzen in Hecken, Pflanzgruppen, Tröge oder dergleichen ist unzulässig.
 Bauliche Einfriedigungen zum Zweck des Sichtschutzes (z.B. Mauern oder Flechtzäune) sind nur gegenüber anderen privaten Grundstückseigentümern in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.

IV. Hinweise

1. Artenschutz

Alle bauvorherrschenden Maßnahmen, wie z.B. Räumung des Baufeldes, müssen außerhalb der Hauptflugzeit (15. März bis 31. Juli) erfolgen, um die Auswirkungen des Eingriffs auf die allgemeine Brutvogelfauna zu mindern.

Barrierefreiheit und Gehbehinderung sind in Zeitraum von 1. März bis 30. September unzulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle durch einen Sachverständigen erfolgen, um das Ausbleiben von artenschutzrechtlichen Vorkommnissen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmebewilligung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

2. Bodenschutzmaßnahmen

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen gem. § 8 Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist das Amt für Umweltschutz zu informieren.

3. Grundwasserschutz

Die Untere Umweltschutzbehörde bezieht sich vor, wasserrechtlich erforderliche Grundwasseruntersuchungen (mit Grundwasseruntersuchungen) im Plangebiet zum Schutz des Grundwassers mit besonderen Auflagen zu belegen.

Somit ist eine geotechnische Beurteilung für beispielsweise geotechnische Vorhaben zu empfehlen, sofern eine Gefährdung des Grundwassers nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Erdwärmesondenbetriebe sind nur mit Wasser zulassungsfähig. Hinsichtlich geplanter Erd- und Grundwasserarbeiten und in Abhängigkeit der Grundwasserlagen findet u.U. der Einsatz von Pumpenbetrieben wasserrechtlich keine Zustimmung, sofern entsprechende Bodengutachten nicht eindeutig die Unbedenklichkeit des Einbaus gegenüber dem Grundwasser belegen können.

4. Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind die Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksgaragen zu errichten.

In dem WA 1-Gebiet sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind 2,0 Stellplätze je Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Die Stellplätze von Garagen sind als Stellplatzfläche anzukennen, sofern die Tiefe der Stellplatzfläche ein Maß von 2,0 m nicht unterschreitet.

5. Standort für Mülltrennpunkt

Im WA 1-Gebiet sind Mülltrennpunkte nur entlang der Verkehrsflächen aufzustellen.

6. Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichenhof, 51419 Overath unentgeltlich zu melden. Bodenmaterial und Fundstücke sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7. Kampftriftvorkommen

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampftriften. Eine Garantie auf Kampftriftfreiheit kann nicht gegeben werden. Sofern Kampftrift gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Holzdenkmalschutzbehörde zu verständigen.

Bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlfundungen, Verarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen.

Verfahrensvermerke

1. Auftragsbestätigung Der Rat der Stadt Burscheid hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 23.09.2014 die Aufhebung eines Bebauungsplans beschlossen. Der Auftragsbestellungsbeschluss wurde am 20.04.2014 bekanntgegeben. Burscheid, den (Bürgermeister)	4. Rechtsbehelf Der Rat der Stadt Burscheid hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 23.09.2014 die Aufhebung eines Bebauungsplans beschlossen. Burscheid, den (Bürgermeister)
2. Beschluss über die Aufhebung Der Rat der Stadt Burscheid hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB am 18.12.2017 die Aufhebung der bisherigen Bebauungsplanung beschlossen. Burscheid, den (Bürgermeister)	7. Aufhebung Dieser Bebauungsplan wird aufgehoben. Burscheid, den (Bürgermeister)
3. Fristenbestimmung Nach erneuter Bekanntmachung am 20.04.2017 hat dieser Bebauungsplan mit Bepflanzung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.04.2017 bis 22.05.2017 zur öffentlichen Einsicht ausliegen. Die Bebauung der Behalten und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.12.2017 unter Festsetzung bis zum 05.05.2017 angeordnet. Burscheid, den (Bürgermeister)	8. Bekanntmachung Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Bereich bekannt gegeben worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Burscheid, den (Bürgermeister)
4. Öffentlichkeitsbeteiligung Der Rat der Stadt Burscheid hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB am 16.11.2017 die Aufhebung eines Bebauungsplans beschlossen. Burscheid, den (Bürgermeister)	9. Klärung der Planerstellung Es wird bezeugt, dass die Erstellung des gegenständlichen Beschlusses mit dem Notwendigen übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planerstellung ist. Burscheid, den 14.02.2018 (GMA Herrmann)

Rechtsgrundlagen

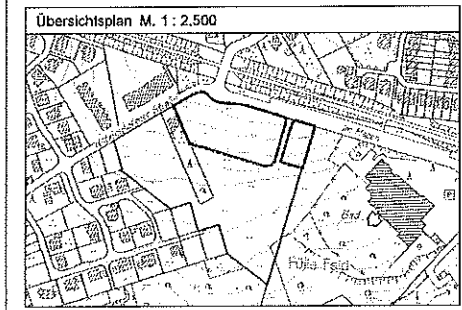
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zzt. gültigen Fassung
- Bauordnungsverordnung (BauNO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zzt. gültigen Fassung
- Vereinbarung über die Ausarbeitung der Bauakademie und die Darstellung des Flächplans (Planzeichnervereinbarung 1990 PlanZV 80) vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zzt. gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666; SGV. NW. 2023) in der zzt. gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2006 (GV. NW. S. 290) in der zzt. gültigen Fassung
- Gesetz zur Sicherung des Naturschutzes und zur Erhaltung der Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NW. S. 568) in der zzt. gültigen Fassung
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWatG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.05.1995 (GV. NW. S. 5205; SGV. NW. 77) in der zzt. gültigen Fassung
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.08.1980, in der zzt. gültigen Fassung

Verfahrensvermerke 1. vereinfachte Änderung

1. Auftragsbestätigung Der Rat der Stadt Burscheid hat am _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan 79 A, 1. vereinfachte Änderung, Rötzinghofener Straße/Im Hagen, aufzuheben. Der Auftragsbestellungsbeschluss wurde am _____ erlassen. Burscheid, den (Bürgermeister)	4. Planerstellung Der Rat der Stadt Burscheid hat den Bebauungsplan 79 A, 1. vereinfachte Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Bereich bekannt gegeben. Burscheid, den (Bürgermeister)
2. Öffentlichkeitsbeteiligung Der Rat der Stadt Burscheid hat am _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan 79 A, 1. vereinfachte Änderung mit der zugehörigen Begründung öffentlich auszuliegen. Burscheid, den (Bürgermeister)	3. Bekanntmachung Der Bebauungsplan 79 A, 1. vereinfachte Änderung ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Bereich bekannt gegeben worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan 79 A, 1. vereinfachte Änderung in Kraft. Burscheid, den (Bürgermeister)
3. Öffentliche Auslegung Nach erneuter Bekanntmachung am _____ hat der Bebauungsplan 79 A, 1. vereinfachte Änderung mit Begründung in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom _____ benachrichtigt. Burscheid, den (Bürgermeister)	

Stadt Burscheid

Übersichtsplan M. 1: 2.500



Bebauungsplan 79 A

1. vereinfachte Änderung - Rötzinghofener Straße/Im Hagen -

Stand: 18.12.2019

M 1: 500

Offenlageexemplar

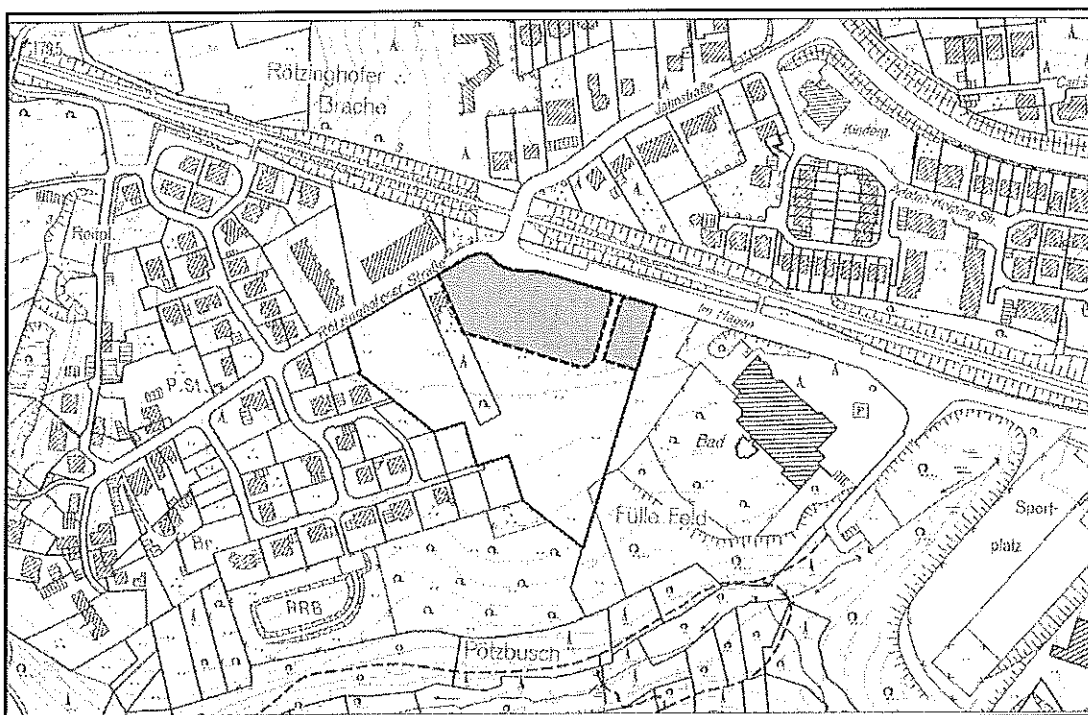
Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
 Götterbergstraße 34-44 | 44139 Dortmund | 0231 557114-0

Stadt Burscheid

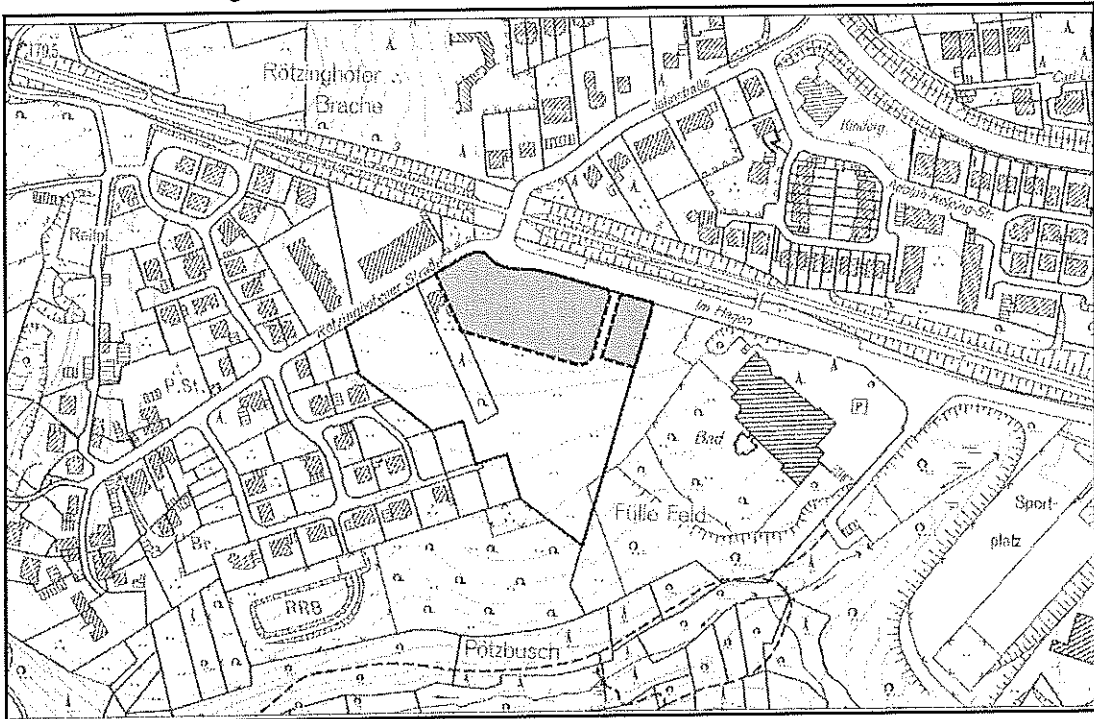
Bebauungsplan Nr. 79 A - Rötzinghofener Straße/ Im Hagen -

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung



1. Räumlicher Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 A umfasst die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit WA1 festgesetzten nördlichen Baugebietsteile südlich der Straße Im Hagen. Es handelt sich um die beiden neu gebildeten Flurstücke 699 und 708 der Flur 72, Gemarkung Burscheid. Im Norden wird der Änderungsbereich durch die Straße Im Hagen, im Westen durch die östliche Grenze der benachbarten Flurstücks 684 (Rötzinghofener Straße 1) und im Süden durch die geplante Erschließungsstraße Am Bornheimer Bach des Baugebietes begrenzt. Im Osten bildet die Flurstücksgrenze zum benachbarten Vitalbad den räumlichen Geltungsbereich. Die Planänderung bezieht sich auf die Baugebietsteile WA1. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zwischen den Baugebietsteilen des WA1-Gebietes liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Räumlicher Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung (grau hinterlegt)

2. Ziel und Zweck der Planänderung

Der Bebauungsplan 79A – Rötzinghofener Straße / Im Hagen – hat am 07.11.2018 Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan trifft hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung neben der Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse eine Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe.

Im WA1-Gebiet ist die Realisierung von Geschosswohnungsbau vorgesehen. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich die Festsetzung einer zwingenden Dreigeschossigkeit. Um die Umsetzung dieses Planungsziels einzuleiten, hat die Stadt Burscheid eine Grundstücksausschreibung mit Investorenansprache vorgenommen. Im Zuge dieser

Ausschreibung ist aufgefallen, dass die getroffenen Höhenfestsetzungen in Verbindung mit der zwingend festgesetzten dreigeschossigen Bauweise nicht in Übereinstimmung stehen. Insbesondere für das nördliche Baufeld des WA1-Gebiets bietet die festgesetzte Gebäudeoberkante keinen hinreichenden Spielraum für eine dreigeschossige Bebauung. Zur Auflösung dieses Widerspruchs wird somit eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 79A – Rötzinghofener Straße / Im Hagen – kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die zulässige Gebäudehöhe, die mit der zulässigen bzw. zwingend vorgeschriebenen Geschossigkeit in Übereinstimmung zu bringen ist.

Die weiteren Voraussetzungen gem. § 13 Abs. 1 BauGB zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind ebenfalls gegeben, da

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ebenso wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichts abgesehen.

4. Städtebauliches Konzept im Änderungsbereich

Das städtebauliche Konzept sieht im WA1-Gebiet eine dreigeschossige Bebauung vor. Das nördliche Baufeld wird von der Straße Im Hagen aus erschlossen, das südliche sowie das östliche Baufeld über die plangebietsinterne Erschließungsstraße, die die Bezeichnung Am Bornheimer Bach trägt.

Das Gelände weist ein deutliches Gefälle in Nord-Süd-Richtung auf. Die Straße Im Hagen liegt auf einem Höhenniveau zwischen ca. 185,00 und 185,50 m ü. Normalhöhennull (NHN). Die südlich des WA1-Gebiets geplante Erschließungsstraße weist ein Höhenniveau zwischen ca. 181,30 und knapp 182,00 m ü. NHN auf. Es besteht somit ein Höhenunterschied von ca. 3,50 bis 3,70 m zwischen der Straße Im Hagen und der südlich gelegenen Erschließungsstraße. Unter Beachtung dieser Höhensituation sind für

das nördliche und südliche Baufeld des WA1-Gebietes angepasste Höhenfestsetzungen zu treffen.

5. Inhalt der Planänderung

Die 1. vereinfachte Änderung beschränkt sich ausschließlich auf geänderte Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in Abhängigkeit von der vor beschriebenen Geländesituation und der festgesetzten Dreigeschossigkeit im WA1-Gebiet.

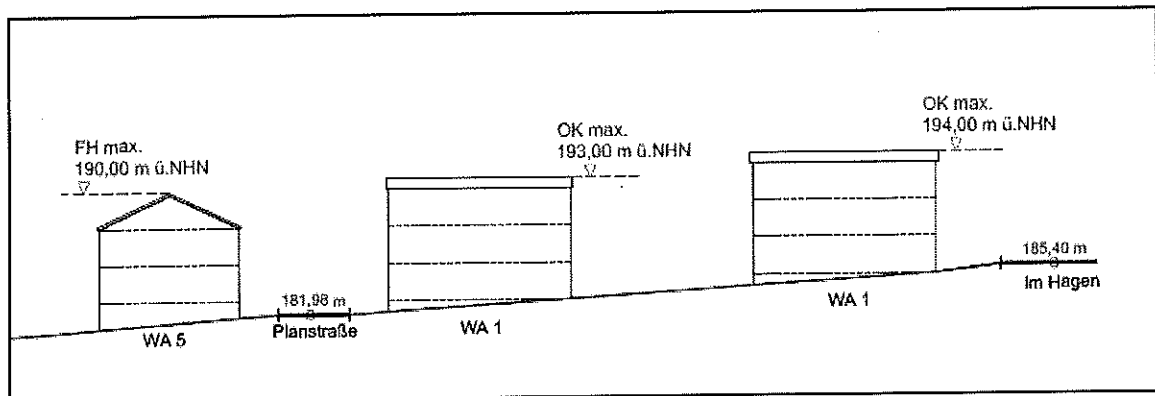
Die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse) bleiben von der Änderung unberührt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das nördliche, zur Straße Im Hagen hin ausgerichtete Teilgebiet eine zulässige Oberkante der Gebäude von 192,00 m ü. NHN fest. Diese Festsetzung steht in Widerspruch zu der vorgegebenen – und städtebaulich gewollten – zwingenden Dreigeschossigkeit des hier zu realisierenden Geschosswohnungsbaus. Bei einer angenommenen Geschosshöhe von 2,80 m eines Vollgeschosses und unter Berücksichtigung der Attikaausbildung bei Flachdachgebäuden ergibt sich eine Gebäudehöhe von ca. 9,20 m bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKEG). Bei Einhaltung der vorgegebenen Oberkante von 192,00 m ü. NHN, würde die OKEG bei drei Geschossen auf ca. 182,80 m ü. NHN liegen. Die Straße Im Hagen liegt jedoch im hier relevanten Abschnitt auf einer Höhe von mindestens 185,00 m ü. NHN. Die OKEG würde somit bei Einhaltung dieser Höhenfestsetzung ca. 2,20 m unterhalb des Straßenniveaus der Straße Im Hagen liegen. Dies ist sowohl städtebaulich als auch in Bezug auf die angestrebte Wohnqualität nicht sinnvoll.

Zur Behebung dieses Missverhältnisses wird daher die zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von 194,00 m ü. NHN angehoben. Die OKEG kann dann auf einer Höhe von ca. 184,80 m ü. NHN angeordnet werden, was der vorhandenen Geländehöhe am nördlichen Rand der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht.

Ebenfalls angehoben werden die zulässigen Gebäudeoberkanten des südlichen und östlichen Baufeldes im WA1-Gebiet und zwar von 191,00 m auf 193,00 m ü. NHN (südliches Baufeld) bzw. von 192,00 auf ebenfalls 193 m ü. NHN (östliches Baufeld). Hiermit wird auch in diesen Baufeldern ein hinreichender Gestaltungsspielraum bei der Festlegung der OKEG in Abhängigkeit von dem Höhenniveau der zugeordneten Erschließungsstraße und der vorhandenen Geländesituation geschaffen.

Der nachfolgend dargestellte Systemschnitt verdeutlicht die vorstehenden Aussagen zur Höhensituation und den im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Gebäudeoberkante im Plangebiet.



Systemschnitt zur 1. vereinfachten Änderung

Ergänzend wird im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung eine redaktionelle Ergänzung in der Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes vorgenommen. Die im Bebauungsplan festgesetzte zwingende Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Planzeichen 2.7 der Planzeichenverordnung in die Planzeichenerklärung aufgenommen.

Dortmund / Burscheid, 20.12.2019

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34,
44139 Dortmund
☎ 0231 / 55 71 14 -0