

Bebauungsplan Nr. 17-12 1. vereinfachte Änderung

Ortsteil: Heiligenkirchen
Änderungsgebiet: nordöstlich der Hahnbergstraße, zwischen Hahnbergstraße und „Auf der Korke“

Begründung

Der vorhandene Bebauungsplan sieht folgende Bebauung vor:

- eingeschossig
- GRZ: 0,4, GFZ 0,5
- Drempel 30 cm
- Flachdach
- Sockelhöhe max. 50 cm

Der bestehende Bebauungsplan sieht eine lockere Bebauung als Übergang zur freien Landschaft vor.

Die durch den Bebauungsplan vorgegebenen Grundstücksgrößen von ca. 1000 m² entsprechen allerdings nicht den vom Land NRW vorgegebenen, flächenschonenden Größen, im geänderten Bebauungsplan betragen die Grundstücksgrößen 650 bis 800m².

Die lockere Bebauung bleibt trotz reduzierter Grundstücksgrößen erhalten. Die max.Verdichtung des Gesamtgrundstückes beträgt für das gesamte Änderungsgebiet GRZ 0,21. Im vorhandenen Bebauungsplan ist eine Grundstücksflächenzahl 0,4 vorgesehen.

Des Weiteren wird von der Vorgabe Flachdach abgewichen. Dies begründet sich in den in der Vergangenheit gehäuft auftretenden Baumängeln bei Dächern dieser Bauweise. Die eingeschossige Bauweise bleibt erhalten.

Die Dachformen der umgebenden Bebauung bestehen im wesentlichen aus Satteldächern unterschiedlicher Dachneigungen. Im geänderten Bebauungsplan ist eine Satteldachbebauung zwischen 35 und 48° vorgesehen. Die Drempelhöhe soll 50 cm betragen.

Vorgaben des geänderten Bebauungsplanes:

- eingeschossig
- Grundfläche maximal 180 qm
- Drempel 50 cm
- Satteldach
- Dachneigung 35-48°
- Sockelhöhe max. 50 cm

Eingriffe in Natur und Landschaft

Der vorhandene Bebauungsplan 17-12 sieht eine lockere Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 vor. Grundlagen des Bebauungsplanes ist die BauNVO 1968, diese besagt, auf die Grundflächenzahl werden Zufahrten, Garagen und Stellplätze nicht angerechnet, im Gegensatz zu BauNVO 1990, die dem geänderten Bebauungsplan zugrunde liegt.

Unter Berücksichtigung der Zufahrten ergibt sich eine Grundflächenzahl 0,5.

Der geänderte Bebauungsplan lockert die Bauweise weiter auf. Die vorgesehene Grundflächenzahl beträgt max. 0,38. Dies wird durch die maximale Grundfläche je Grundstück von max. 180 qm sichergestellt.

Grundfläche 180qm=GRZ 0,26

Lt. Baunutzungsverordnung sind zulässig 180qm + 50% = 270 qm (Gebäude + Zufahrten + Stellplätze).

Grundfläche max. 270qm=GRZ 0,38

Eine zusätzliche Verdichtung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan tritt nicht auf. Es kann auf Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verzichtet werden.