

Hansestadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 34 „Kreuzberg – Lehmkuhlen“

7. Änderung

Begründung gemäß § 2a BauGB

Entwurf

Stand: April 2018

1. Anlass und Ziele der Planänderung

Am 06.12.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth die Einleitung des Verfahrens zur 7. vereinfachten Änderung für den Bebauungsplan Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen beschlossen, um künftig die Geländeunterschiede auf den Grundstücken über die in der zurzeit geltenden Fassung der Landesbauordnung NRW zu regeln.

Der Bebauungsplan Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen ist seit dem 09.05.1983 rechtskräftig. Gemäß der textlichen Festsetzung sind Geländeunterschiede innerhalb des Bebauungsplangebietes als natürliche Böschungen anzulegen und zu bepflanzen. Zwischen den benachbarten Grundstücken können Geländeunterschiede nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen entweder als Bruchsteinmauern, Beton-Winkelformsteinen oder als Holzpalisaden bis zu einer Höhe von 80 cm hergestellt werden.

Auf vielen bereits bebauten Grundstücken des Bebauungsplangebietes wurden, abweichend von der textlichen Festsetzung, Geländeunterschiede auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mittels künstlich hergestellten Bauprodukten bis an die Nachbargrenzen bzw. Verkehrsflächen ausgeglichen.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung und einen vertretbaren Rechtsfrieden im Bebauungsplangebiet herzustellen, bestand, auch von Seiten der Unteren Bauaufsichtsbehörde, der Wunsch, die textliche Festsetzung im Hinblick auf Geländeunterschiede auf den Grundstücken im Sinne der vom Gesetzgeber unter § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 2 BauO NRW formulierten Vorschrift abzuändern.

Nach dieser Vorschrift sind gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen die Abstandflächenvorschriften des § 6 Absätze 1 bis 7 BauO NRW für bauliche Anlagen, die nicht Gebäude sind, erst dann anzuwenden, soweit sie höher als 1 m über der Geländeoberfläche und dazu geeignet sind, von Menschen betreten zu werden.

Somit werden die Geländegestaltungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken unter Wahrung der nachbarschützenden Norm der örtlich bestehenden Situation durch die Änderung des Bebauungsplanes weitestgehend angepasst. Inwiefern sich die

Formulierung der Festsetzung zu Geländeunterschieden geändert hat, ist der folgenden Gegenüberstellung zu entnehmen:

Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen anzulegen und zu bepflanzen. Zwischen benachbarten Grundstücken können Geländeunterschiede im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen auch als Bruchsteinmauern oder unter Verarbeitung von Beton-Winkelformsteinen oder als Holzpalisaden bis zu einer Höhe von 80 cm hergestellt werden. Gartenseitige Trennwände zwischen Sitzplätzen oder Terrassen der Doppel- und Reihenhäuser sind bis zu einer Höhe von 1,80 m (gemessen vom oberen Niveau) und einer Tiefe von 3,50 m ab Hinterkante Gebäude zulässig. Empfohlene Ausführung als Hecken, in Holz oder Material des Hauses. Die Wände sind in Abhängigkeit von der Materialwahl zu begrünen.

derzeitige Formulierung der Festsetzung für Geländeunterschiede

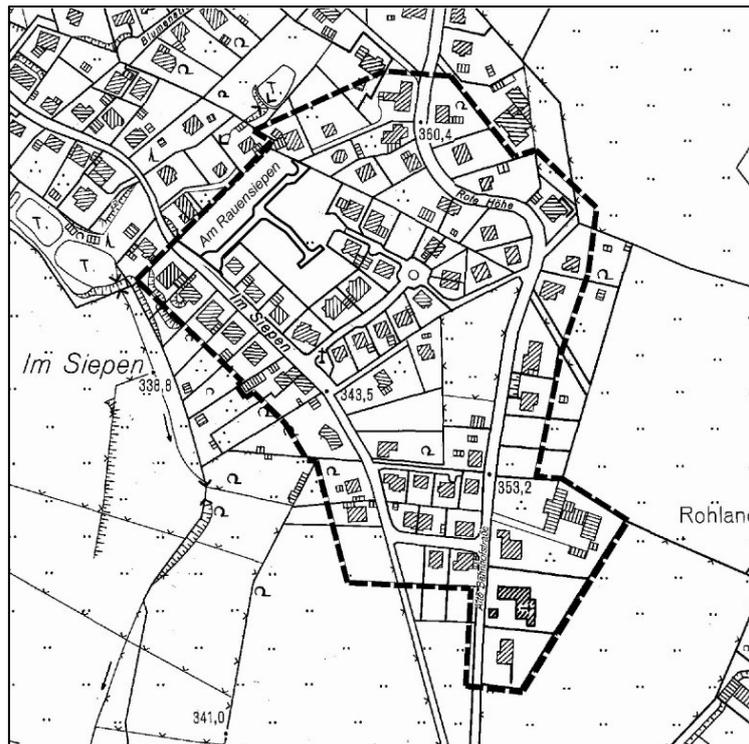
Für die Regelung der Geländeunterschiede auf den Grundstücken ist die Gesetzeslage der Landesbauordnung NRW in der zurzeit geltenden Fassung anzuwenden. Gartenseitige Trennwände zwischen Sitzplätzen oder Terrassen der Doppel- und Reihenhäuser sind bis zu einer Höhe von 1,80 m (gemessen vom oberen Niveau) und einer Tiefe von 3,50 m ab Hinterkante Gebäude zulässig. Empfohlene Ausführung als Hecken, in Holz oder Material des Hauses. Die Wände sind in Abhängigkeit von der Materialwahl zu begrünen.

geänderte Formulierung zur Festsetzung für Geländeunterschiede

2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der räumliche Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung entspricht der des Ursprungsplanes. Die 7. Änderung betrifft die Festsetzung zur Regelung der Geländeunterschieden auf den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung (maßstabslos) zu entnehmen.



Übersichtskarte: Plangebiet Bebauungsplan Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen – gleichzeitig Geltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung (Auszug aus der DGK 5, maßstabslos, © Land NRW (2013-2014) / Katasteramt OBK

3. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Aus diesem Grund kann gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Änderungsverfahren angewandt werden. Von der Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

4. Belange von Natur und Landschaft

Auf eine artenschutzrechtliche Prüfung wird verzichtet. Belange des Artenschutzes sind von der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen nicht betroffen.

5. Verfahrensgang

Die Einleitung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 06.12.2017 beschlossen und dem Änderungsentwurf zugestimmt.

Durch amtliche Bekanntmachung wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.02.2018 bis 05.03.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Rat der Hansestadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am ... die 7. Planänderung als Satzung beschlossen.

Die 7. Planänderung wurde am ... öffentlich bekanntgemacht.

Wipperfürth, den 25.04.2018

(Michael von Rekowski)

-Bürgermeister-