

**Beschlussvorlage Nr. 153/2021 - öffentlich -**

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungstermin</u>	<u>TOP</u>
Rat	02.12.2021	

**Tagesordnungspunkt:**

**5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 27 "Ziegelhütte II"**

**1. Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Schneppenbaum Nr. 27 „Ziegelhütte II“ wurde vom Rat der Gemeinde Bedburg-Hau am 23.05.2019 beschlossen und ist rechtskräftig seit dem 24.07.2019. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 27 „Ziegelhütte II“ ist der angehängten Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan wurde bereits viermal geändert. In seiner vierten Änderung wurden die textlichen Festsetzungen ergänzt, da die Errichtung von PKW-Stellplätzen und Garagen/Carports auf den als Vorgarten gekennzeichneten Flächen bei Eckgrundstücken ausnahmsweise zulässig werden sollte. Die vorliegende Änderung soll für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 27 „Ziegelhütte II“ die hinreichende Bestimmtheit der textlichen Festsetzungen zur First- und Traufhöhen ergänzen sowie die Festsetzung zu Einfriedungen zu konkretisieren.

Zurzeit sind die First- und Traufhöhe für Pultdächer und Gebäuden mit Flachdach nicht hinreichend bestimmt, da der Bebauungsplan keine Erklärung beinhaltet, was bei einem Pultdach und einem Flachdach als Trauf- und was als Firsthöhe gilt. Dies hat zur Folge, dass Bauanträge nicht genehmigt werden können, da aufgrund der unzureichenden Bestimmtheit ein Interpretationsspielraum für die Planung von Pult- und Flachdächern entsteht. Für eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzungen, sollen daher folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden, so dass die eingereichten Bauanträge genehmigt werden können:

„Für Pultdächer gilt die Traufhöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der niedrigeren Wand, die Firsthöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der höheren Wand.“

„Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Oberkante der Attika der Firsthöhe. Bei Gebäuden mit Flachdach und Staffelgeschoss entspricht die Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses der Traufhöhe.“

Der Bebauungsplan enthält zudem textliche Festsetzungen zu Höhen von Einfriedungen an Haus- und Wohngärten sowie dem öffentlichen Verkehrsraum. Diese Festsetzungen sind nicht ausreichend begründet. Die Festsetzung zu Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen besagt: „Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig.“

In der Begründung ist diese Festsetzung aufzunehmen und darzulegen, dass die Festsetzung aus Gründen der Verkehrssicherheit erfolgt und in diesen Bereichen keine höheren Einfriedungen zulässig sind, die ansonsten gem. der aktuellen Landesbauordnung bis zu einer Höhe von 2m genehmigungsfrei wären.

Die Festsetzung „In den Haus- und Vorgärten sind Einfriedungen zulässig, die eine Höhe von 1,80m nicht überschreiten dürfen“, soll gestrichen werden, da es für diese Festsetzung keine fachliche städtebauliche Begründung gibt, die sie rechtfertigt. Für Festsetzungen sind jedoch Begründungen erforderlich, die darlegen, warum sie getroffen werden.

Die vorab genannten Änderungen der Festsetzungen werden im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt. Dies ist möglich, da die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden keine Vorhaben als zulässig vorbereitet und begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Hinweispflicht für die betroffene Öffentlichkeit gilt gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 a Abs. 1 BauGB und §10 a Abs. 1 abgesehen; §4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **2. Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau beschließt

a) die Aufstellung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Schnepfenbaum Nr. 27 „Ziegelhütte II“ im vereinfachten Verfahren gem. §13 Baugesetzbuch (BauGB).