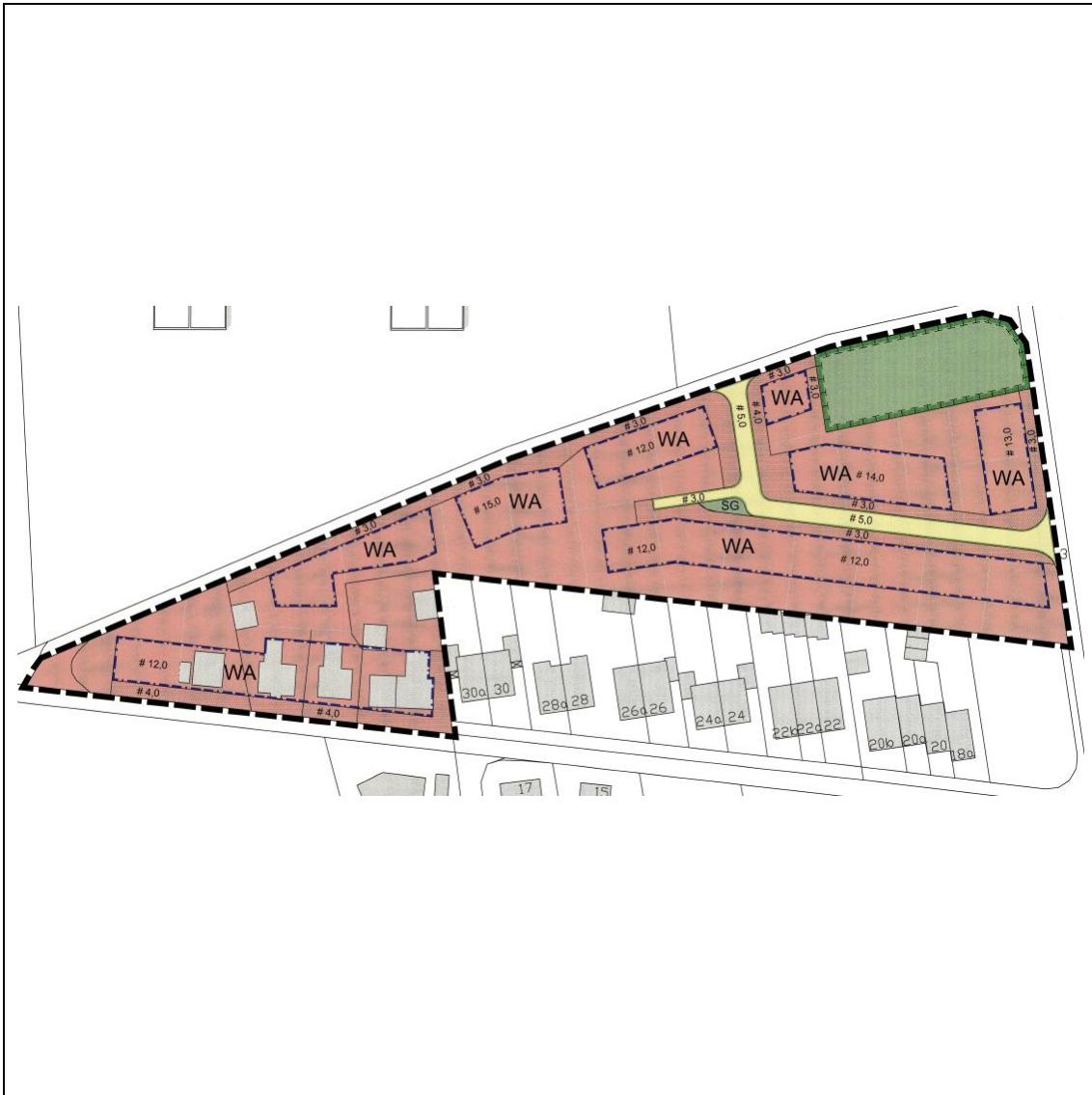


4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt“ zugunsten der Errichtung von Terrassenüberdachungen, Sommer- und Wintergärten

Entwurf (Stand 21.02.2024)



Geltungsbereich

BEDBURG-HAU



Inhaltsverzeichnis der Begründung

1. Anlass zur Aufstellung und Ziele der Bebauungsplanänderung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse	3
4. Bebauungsplan	4
5. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen	5
5.1 Landes- und Regionalplanung	5
5.2 Landschaftsplan.....	5
5.3 Flächennutzungsplan.....	5
5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege, Naturdenkmäler	5
5.5 Sonstige städtebauliche Planungen mit Ratsbeschlüssen.....	5
5.6. Sonstige Planungen und Vorgaben	5
6. Städtebauliches Konzept	5
6.1. Nutzung	5
6.2 Grünordnung	5
6.3 Verkehr	6
Die Verkehrserschließung ist durch den vorhandenen öffentlichen Straßenraum gesichert. Durch die Bebauungsplanänderung wird die verkehrliche Konzeption nicht berührt.	6
7. Inhalt des Bebauungsplans.....	6
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	6
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
7.2 Stellplätze und Garagen	7
7.3 Nebenanlagen	7
7.4 Gestalterische Regelungen und Festsetzungen	7
7.4.1 Einfriedungen	7
7.4.2 Gestaltung der Dächer	7
7.4.3 Vorgärten.....	7
7.4.4 Errichtung von Carports	8
7.5 Erschließung	8
Die Verkehrserschließung ist durch den vorhandenen öffentlichen Straßenraum gesichert. Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden durch die Änderung nicht betroffen.....	8
7.5.1 Stellplätze	8
7.6 Ver- und Entsorgung.....	8
7.7 Hochwasser- und Starkregenschutz.....	8
7.8 Grünordnung und Landschaftsplanung.....	8
7.8.1 Grünflächen.....	8

7.8.2 Erhaltungsbindungen und Anpflanzungen	8
7.8.3 Baumerhaltungsstandorte	9
8. Belange des Umweltschutzes	9
8.1 Eingriffsregelung.....	9
8.3 Vorsorgender Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel.....	9
8.4 Bergbau	10
8.5 Klimaschutz und Klimaanpassung	10
8.6 Immissionsschutz	10
8.7 Störfallanfälligkeit und sonstige Unfälle und Katastrophen.....	10
8.8 Umweltbericht.....	10
9. Flächenbilanz.....	11
10. Kosten.....	11

1. Anlass zur Aufstellung und Ziele der Bebauungsplanänderung

Mit dem bereits seit dem 04.05.2007 rechtskräftigen Bebauungsplan Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt 2“ hat die Gemeinde Bedburg-Hau am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hasselt südlich der Straße „Op de Högt“ und westlich der Straße „Friedenspfad“ das Ziel verfolgt, die Nachfrage nach neuem attraktiven Wohnraum zu decken, dabei dem ländlichen Charakter der Umgebung zu entsprechen und aus städtebaulicher Sicht eine wünschenswerte Arrondierung der im Süden und Westen bereits vorhandenen Wohnbebauung nahe dem Übergang zur freien Landschaft zu ermöglichen.

Das Plangebiet wurde mittlerweile nahezu vollständig bebaut. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes haben sich in der Praxis jedoch die Wohnvorstellungen bzw. die Wohnflächenbedarfe - verstärkt durch die Covid 19-Pandemie entscheidend verändert. Es besteht zunehmend der Wunsch, auf dem eigenen Grundstück auch außerhalb des Hauses seine Freizeit im familiären Umfeld zu verbringen, sich dabei wetterunabhängig über einen längeren Zeitraum auf der eigenen, möglichst überdachten, Terrasse aufzuhalten und diese dauerhaft zu nutzen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden im gesamten Plangebiet allerdings nahezu vollständig durch die Hauptbaukörper in Anspruch genommen und lassen Erweiterungen, z.B. für Terrassenüberdachungen, Sommer- und Wintergärten nicht mehr oder nur unzureichend zu. Einzelfallbezogen wurde daher in 2017 bereits eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Aufgrund des grundsätzlich bestehenden Bedarfes sollen nunmehr im gesamten Plangebiet - soweit städtebaulich erforderlich - die überbaubaren Grundstücksflächen für Terrassen und deren Überdachung sowie Sommer- und Wintergärten durch eine ergänzende textliche Festsetzung moderat erweitert werden. Damit können insbesondere bereits vorhandene Terrassen überdacht werden, die vorhandenen teils sehr großen Gartenflächen jedoch weitestgehend erhalten bleiben. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, insbesondere zum zulässigen Maß und der baulichen Nutzung bzw. der Bebauungsdichte, sollen unverändert bleiben.

Mit dieser Änderung wären - allerdings nur bei Einhaltung der verbleibenden Festsetzungen und der Mindestabstände zu Nachbargebäuden - aufgrund der in 2018 erfolgten Neuregelung des § 62 BauO NRW verkehrsübliche, kleine Anbauten an Gebäude, wie max. 4,50 m tiefe Terrassenüberdachungen und Wintergärten mit max. 30 m² Grundfläche Brutto verkehrsfrei gestellt. Mit der beabsichtigten Änderung ist durch diese Verpflichtung zur Einhaltung der im Übrigen bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften gewährleistet, dass die vorhandene aufgelockerte Baustruktur am Siedlungsrand von Hasselt im gesamten Plangebiet erhalten bleibt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt 2“ in nördlicher Ortsrandlage des Ortsteils Hasselt und umfasst eine Fläche von 1,39 ha in der Gemarkung Schneppenbaum, Flur 19 mit den Flurstücken 196, 202, 206, 208, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 378, 379, 386 und 387.

Der räumliche Geltungsbereich ist geometrisch eindeutig entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Der Übersichtsplan (s. Deckblatt der Begründung) zeigt die Lage des Plangebiets.

3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22, nahezu vollständig mit, im Privateigentum befindlichen Einzelhäusern bebaut. Diese werden, von den, das Plangebiet umgebenden öffentlichen Straßen „Op de Högt“ im Norden, „Friedenspfad“ im Osten, „Kirchweg“ im Süden und innerhalb des Plangebietes über die „Op de Högt“ und den „Friedenspfad“ verbindende öffentliche Straße „Hötkamp“, mit einem westlich angrenzenden Stichweg, erschlossen.

Im nordöstlichen Plangebiet liegt eine öffentliche Grünfläche, die als Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dient.

Östlich und südlich grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an. Nordöstlich befindet sich ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb. Darüber hinaus ist die weitere Umgebung im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen und Betriebe gekennzeichnet.

4. Bebauungsplan

Für das Plangebiet wurde der Bebauungsplan Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt 2“ aufgestellt und vom Rat der Gemeinde Bedburg-Hau in seiner Sitzung am 16.11.2006 beschlossen. Seit dem 04.05.2007 ist der Bebauungsplan rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan heraus gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 entwickelt. Die hierzu erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wurde vorlaufend zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Für den Bebauungsplan Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt 2“ erfolgten insgesamt drei Änderungsverfahren. Lediglich das erste Verfahren, bei dem die überbaubaren Grundstücksgrenzen für ein Grundstück zugunsten einer Terrassenüberdachung festgesetzt wurden, ist am 26.05.2012 zur Rechtskraft gekommen. Die beiden weiteren Änderungsverfahren wurden nicht beschlossen.

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt 2“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB). 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 liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Änderungen von Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Anfertigung eines Umweltberichts 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 ausgenommen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Zudem kann von der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 und 4 (1) BauGB abgesehen werden. Da keine Erfordernisse und Anhaltspunkte vorliegen, eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen, wird hierauf verzichtet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt die erforderliche Verkehrserschließung und Ausgleichsflächen sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer eingeschossigen Einzelhausbebauung für jeweils max. 2 Wohneinheiten (2WO), einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, Traufhöhen von 3,2 m – 4,2 m, Sockelhöhen von 0,3 m und max. Firsthöhen von 10,0 m sowie unterschiedlich tiefen überbaubaren Grundstücksflächen von 12,0 – 15,0 m fest.

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat den Beschluss zur Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung gemäß § 1, Abs. 8 i.V.m. § 2, Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt“ in der öffentlichen Sitzung des Rates der Gemeinde Bedburg-Hau am 01.06.2023 gefasst. Der Hinweis zur öffentlichen Bekanntmachung erfolgte am 03. Oktober 2023 in der Rheinischen Post und der NRZ. Die Bekanntmachung war im Schaukasten der Gemeinde Bedburg-Hau in der Zeit vom 02.11.2023 bis zum 09.11.2023 im Aushang verfügbar und im selben ausliegend zu jedermanns Einsicht im Rathaus sowie der Homepage der Gemeinde Bedburg-Hau.

Im Rahmen der gewählten Verfahrensart und der zu erwartenden Stellungnahmen kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der TÖBS gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Zudem wird in dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich eine textliche Festsetzung ergänzt, die sich auf die Überschreitung der überbaubaren Flächen auswirkt.

Beide Beschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03. Oktober 2023 in der Zeitung Rheinische Post und NRZ öffentlich bekannt gemacht. Der Aushang der Planunterlagen erfolgte im Schaukasten der Gemeinde Bedburg-Hau vom 02.11.2023 bis zum 09.11.2023 sowie auf der Homepage der Gemeinde Bedburg-Hau (www.bedburg-hau.de).

5. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

In dem aus dem Landesentwicklungsplan NRW entwickelten Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

5.2 Landschaftsplan

Für das gesamte Plangebiet liegt kein Landschaftsplan vor. Der Ortsteil Hasselt ist im Wesentlichen von zwei Landschaftsschutzgebieten umschlossen, die durch die beabsichtigte Planung nicht betroffen werden.

Weder im Plangebiet noch in seinem näheren Umfeld befinden sich Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete. Ein Lebensraumtyp nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) ist im entsprechenden Umfeld ebenfalls nicht vorliegend.

5.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bedburg-Hau ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege, Naturdenkmäler

Weder im Plangebiet noch in seinem näheren Umfeld befinden sich Bau-, Boden- oder Naturdenkmäler bzw. Denkmalbereiche.

5.5 Sonstige städtebauliche Planungen mit Ratsbeschlüssen

Sonstige städtebaulichen Planungen mit Ratsbeschlüssen liegen für das Plangebiet nicht vor.

5.6. Sonstige Planungen und Vorgaben

Sonstige Planungen und Vorgaben liegen nicht vor.

6. Städtebauliches Konzept

6.1. Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt 2“ von 2007 basiert auf einem städtebaulichen Konzept, das für sein Plangebiet insgesamt 20 mittlerweile errichtete Einzelhäuser überwiegend in Süd-Westausrichtung auf 400 – 500 m² großen Grundstücken vorsah. Grundsätzlich wird diese zugrundeliegende städtebauliche Konzeption und Nutzungsstruktur durch die Änderung beibehalten.

6.2 Grünordnung

Angelehnt an die Lage des Geltungsbereiches der 04. ver. Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt II“ in einer Ortsrandsituation, soll der ländliche Charakter der Umgebung durch eine sehr geringe bauliche Ausnutzung der Grundstücke und einen hohen Freiflächenanteil unterstrichen werden. Diese grünordnerische Zielsetzung wurde mit der aufgelockerten Einzelhausbebauung auf relativ großen Grundstücken mit großen Gartenflächen ebenfalls umgesetzt und soll dauerhaft erhalten bleiben.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde im Nordosten des Bebauungsplangebietes aus Gründen des Immissionsschutzes im Hinblick auf die Geruchsemissionen des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die der Anpflanzung standortgerechter Gehölze dient und damit dem Ausgleichserfordernis der Eingriffsregelung nach BauGB Rechnung trägt. Südlich der heutigen Straße Högtkamp, im Einmündungsbereich seiner Stichwegverlängerung, wurde eine kleine öffentliche

Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt. Beide grünordnerischen Festsetzungen bleiben von der beabsichtigten Änderung unberührt.

6.3 Verkehr

Die Verkehrserschließung ist durch den vorhandenen öffentlichen Straßenraum gesichert. Durch die Bebauungsplanänderung wird die verkehrliche Konzeption nicht berührt.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt“ festgesetzten Nutzungsarten bleiben im Plangebiet der 4. vereinfachten Änderung unverändert bestehen. Damit bleibt im Änderungsbereich weiterhin entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) unter Ausschluss der gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt und der Charakter dieses Gebietes erhalten.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt“ festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt im Plangebiet der 4. vereinfachten Änderung unverändert für eine Einzelhausbebauung (E) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einem Vollgeschoss (I) mit einer Traufhöhe (TH) von 3,2 – 4,2 m, einer Sockelhöhe (SH) von 0,3 und einer Firsthöhe (FH) von 10,0 m bestehen. Eine Änderung ist zugunsten der Errichtung von Terrassenüberdachungen, Sommer- und Wintergärten nicht erforderlich und städtebaulich nicht gewünscht.

7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt“ festgesetzte offene Bauweise sowie die Zulässigkeit der Einzelhausbebauung bleiben im Plangebiet der 4. vereinfachten Änderung ebenfalls unverändert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten des gesamten rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer pot. Bautiefe von 12,0 – 15,0 m, je nach Lage des WA festgesetzt. Damit wurde gemäß seiner Bebauungsplanbegründung davon ausgegangen, dass mit den so umschlossenen Baugrenzen ausreichender Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Neubauten geboten und die gewünschte städtebauliche Ordnung bei gleichzeitiger Erhaltung des oben beschriebenen ländlichen Charakters herzustellen sei.

Aufgrund von Corona und der damit verbundenen intensiveren Nutzung des eigenen Gartens zu verschiedenen Jahreszeiten sowie den sich in den letzten Jahren veränderten Wohnflächenansprüchen, soll eine moderate Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten der Errichtung von Terrassenüberdachungen, Sommer- und Wintergärten ermöglicht werden. Da die meisten Terrassen und damit ihre Überdachungen bzw. Sommer- und Wintergärten über die Baugrenze hinausragen, darf die Baugrenze zugunsten der drei vorab genannten Wohnraumerweiterungen überschritten werden. Daher wird in den Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung übernommen:

„Die Baugrenze darf zugunsten der Errichtung von Terrassenüberdachungen, Sommer- und Wintergärten um eine Tiefe von drei Metern überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen liegende Terrassenüberdachungen bzw. Sommer- und Wintergärten dürfen maximal bis zu einer Höhe von 3,0m errichtet werden.“

Die Überschreitung der Baugrenze von bis zu drei Metern maximal in der Tiefe entspricht einer behutsamen Erweiterung des Wohnraums, für die genehmigungsfreie Errichtung kleinerer Terrassenüberdachungen und Sommer- bzw. Wintergärten, ohne dass die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 verändert wird – um damit den Grad der Versiegelung im Sinne des städtebaulichen Konzeptes so gering wie möglich zu erhalten. Dies trägt zu einem

ressourcenschonenden Umgang mit der Fläche und dem Boden bei und erhält den Wasserkreislauf wie auch die Funktionen des Bodens.

Die Höhenbeschränkung der Terrassenüberdachung bzw. der Decke von Sommer- und Wintergarten soll dazu beitragen, die Höhengestaltung sowie die Dachlandschaft im Baugebiet nicht zu verändern oder Glaskuppeln zu ermöglichen, die aus baukulturellen Gründen nicht in das Erscheinungsbild passen.

Flächen, die im Bebauungsplan als Flächen festgesetzt wurden, die von der Bebauung freizuhalten sind oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. Eine Bebauung von Flächen mit Terrassenüberdachungen, Sommer- und Wintergärten die von der Bebauung freizuhalten sind oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zugunsten von Terrassen, Terrassenüberdachungen sowie Sommer- und Wintergärten ist nicht zulässig. Zum einen dient dies dem Erhalt der aufgelockerten Baustruktur, zum anderen dem Erhalt der ökologischen Ausgleichsfläche.

7.2 Stellplätze und Garagen

In allen Wohngebieten des gesamten rechtskräftigen Bebauungsplanes sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (ebenso wie Nebenlagen s. Kap. 7.3 dieser Begründung) in den Vorgartenbereichen (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) nicht zulässig. Dies bleibt im Änderungsbereich unverändert.

7.3 Nebenanlagen

In allen Wohngebieten des gesamten Bebauungsplanes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Vorgartenbereichen unzulässig und außerhalb der Baugrenzen lediglich bis 30 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig. Dies sollte zu einem städtebaulich geordneten Erscheinungsbild und zur aufgelockerten Baustruktur des Baugebietes beitragen und Bauherren bzw. Grundstückseigentümern angesichts der Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend Gestaltungsspielraum lassen, notwendige Nebenanlagen sinnvoll auf dem Grundstück anzuordnen.

7.4 Gestalterische Regelungen und Festsetzungen

7.4.1 Einfriedungen

Der gesamte rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Regelungen für Einfriedungen. Dies ist weiterhin aufgrund der bereits vorhandenen Freiraumgestaltung städtebaulich nicht erforderlich.

7.4.2 Gestaltung der Dächer

Der gesamte rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung von Dachflächen. Dies ist für die bereits vollständig vorhandene Wohnbebauung ebenfalls nachträglich städtebaulich nicht erforderlich.

7.4.3 Vorgärten

Im allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind in den Vorgartenbereichen (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zugelassen. Um weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die bestehende Wohnqualität zu gewährleisten, bleibt dies unverändert.

Im Übrigen enthält der gesamte rechtskräftige Bebauungsplan keine besonderen Anforderungen zur Vorgartengestaltung. Aufgrund der bereits erfolgten Bebauung mit ihren Gartenanlagen ist dies auch nachträglich im Änderungsbereich städtebaulich nicht erforderlich.

7.4.4 Errichtung von Carports

Die Errichtung von Carports ist in den Vorgartenbereichen auch im Änderungsbereich weiterhin ausgeschlossen (siehe Kap. 7.4.3 dieser Begründung).

7.5 Erschließung

Die Verkehrserschließung ist durch den vorhandenen öffentlichen Straßenraum gesichert. Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden durch die Änderung nicht betroffen.

7.5.1 Stellplätze

Der gesamte rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine besonderen Anforderungen an die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen und Fahrradstellplätzen (zur Lage von Stellplätzen siehe auch Kap 7.2).

7.5.2 Sicherung von Grundstückserschließungen

Die Grundstückserschließungen sind im Bestand bereits gesichert.

7.6 Ver- und Entsorgung

Die öffentliche Ver- und Entsorgung der vorhandenen Wohngebiete ist durch die bestehenden Leitungssysteme im Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes und somit auch im Änderungsbereich sichergestellt.

Gemäß Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan (siehe Kap 7.1, Kap 9.5.3 und Kap 9.5.4) sind gemäß Landeswassergesetz im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigten Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze, etc.) bei Neubauten auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Aufgrund der mitunter geringen Abstände des Geländes zum Grundwasser und der nur geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit der oberen Bodenschichten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser jedoch nicht möglich. Die Grundstücksentwässerung erfolgt daher über ein Trennsystem (Regen- und Schutzwasserkanalisation). Die Regenwässer von Dachflächen, von privaten Stellplätzen und Zufahrten sowie der Erschließungsstraße werden in der öffentlichen Regenwasserkanalisation gesammelt und abgeleitet.

7.7 Hochwasser- und Starkregenschutz

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Hochwassergebiet des Rheins und wäre im Falle eines HQextrem betroffen, wird aber von einem Deich geschützt. Der Deich sichert den Geltungsbereich der 04. ver. Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt“ jedoch ab, so dass bei einem HQ häufig oder einem HQ 100 von keiner Gefahr auszugehen ist. Das Gebiet liegt nicht in einem Hochwasserentstehungsgebiet oder einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Im Falle eines Starkregenereignisses muss in den Gartenbereichen mit Einstautiefen bis zu 0,5m gerechnet werden. Das Wasser kann in den großzügig zugeschnittenen Gärten aufgefangen werden. Potentielle Sachschäden am Bauwerk können durch geeignete Maßnahmen der Grundstückseigentümer minimiert bzw. ausgeschlossen werden. Mit einer Gefährdung für die Gesundheit oder das Leben liegen keine Anhaltspunkte vor.

7.8 Grünordnung und Landschaftsplanung

7.8.1 Grünflächen

Im Plangebiet befinden sich neben den vorhandenen privaten Gärten südlich der heutigen Straße Högtkamp im Einmündungsbereich seiner Stichwegverlängerung eine kleine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün, die von der beabsichtigten Änderung unberührt bleiben.

7.8.2 Erhaltungsbindungen und Anpflanzungen

Im nordöstlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und realisiert worden, die durch die 4. vereinfachte Planänderung nicht tangiert wird.

7.8.3 Baumerhaltungsstandorte

Im Plangebiet sind keine Baumerhaltungsstandorte festgesetzt oder betroffen.

8. Belange des Umweltschutzes

8.1 Eingriffsregelung

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden in einem Umweltbericht als Teil der Begründung zusammengefasst.

Der mit der Realisierung des gesamten Wohngebietes resultierende Eingriff in Natur und Landschaft wurde bereits auf Grundlage einer im Verfahren für den rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgten Bewertung der Flächen für den Arten- und Biotopschutz und der Festlegung des erforderlichen Umfangs der Kompensationsmaßnahmen umgesetzt.

Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen, Sommer- und Wintergärten bei einzuhaltender Grundflächenzahl von 0,3 und keiner Betroffenheit umweltrelevanter Bereiche durch die Festsetzung, können weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft, und damit verbundenen Ausgleichserfordernisse, ausgeschlossen werden.

8.2 Artenschutz

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der 04. Ver. Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt“ sind keine Änderungen an den Gebäuden geplant. Daher sind bei zukünftigen Änderungen an der äußeren Fassade der vorhandenen Gebäude (z.B. Wärmedämmung, Dachausbau, Anbau oder Abriss) die Verbotsvorschriften des §44 Abs. 1 BNatSchG ggf. in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG im Einzelfall zu prüfen. Hintergrund ist, dass durch Terrassenüberdachungen, Winter- und Sommergärten Änderungsmaßnahmen an der äußeren Hülle eines Gebäudes vorgenommen werden, die dazu führen können, dass Arten empfindlich gestört werden können, wie z.B. die Zwergfledermaus oder die Mehlschwalbe, die an Gebäuden oder unter Dach- und Fassadenvorsprüngen brüten und leben. Aus diesem Grund wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen:

Für die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 22 „Op de Högt“ wurde kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, da sich die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange, bezogen auf die relevanten Festsetzungsänderungen auf der Ebene der Bauleitplanung nicht prüfen lässt. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Sofern Baumaßnahmen zu den „verfahrensfreien“ oder „baugenehmigungsfreien“ Bauvorhaben nach BauO NRW zählen, ist der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Kleve trotzdem nachzuweisen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

8.3 Vorsorgender Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel

Aufgrund der im Plangebiet bereits vorhandenen Wohngebiete ist durch die Änderung nicht von einer signifikanten zusätzlichen Bodenversiegelung auszugehen, da die Grundflächenzahl beibehalten wird. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die DIN-Vorschriften bezüglich eines eventuellen Bodenabtrages und Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Abtrag der obersten belebten Bodenschicht ist gesondert von anderen Erdbewegungen durchzuführen. Die Sicherung des Oberbodens hat so zu erfolgen, dass dieser in ordnungsgemäßen Mieten aufgesetzt wird. Die Mieten dürfen nicht befahren werden. Der Mutterboden ist für die Anlage von Grünflächen wieder zu verwenden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind gemäß § 9 Abs. 5, Nr. 1 BauGB keine Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Gemäß seiner Begründung stand das gesamte Plangebiet neben teils bereits genutzter Wohnbaufläche keiner anderweitigen Nutzung als der ackerbaulichen zur Verfügung, so dass nach damaligem Wissensstand und aktuell davon ausgegangen werden kann, dass keine Altlasten vorhanden sind.

Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen und bebaut ist und im Vorfeld ein Bauleitplanverfahren mit entsprechenden Abfragen der Behörden zum Thema Kampfmittel erfolgte, ist davon auszugehen, dass mit Kampfmittelfunden gerechnet werden kann. Da sie jedoch nicht vollständig auszuschließen sind. Wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

8.4 Bergbau

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan sind gemäß § 9, Abs. 5, Nr. 2 BauGB keine Flächen gekennzeichnet, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. Daher ist nach heutigem Kenntnisstand ebenfalls nicht davon auszugehen, dass eine Betroffenheit vorliegt.

8.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die ergänzende Festsetzung zu den Terrassenüberdachungen, Sommer- und Wintergärten hat keine Auswirkungen auf das Stadtklima oder das globale Klima, da der Planbereich bereits vollständig bebaut ist. Das Kleinklima kann durch die zusätzliche Versiegelung dahingehend beeinflusst werden, dass sich im Sommer die versiegelte Fläche stärker aufheizt als eine nicht versiegelte. Da das Baugebiet jedoch von einer stark aufgelockerten Bebauung geprägt ist und die durch Terrassenüberdachung, Sommer- und Wintergärten entstehende zusätzliche Versiegelung nur marginal ist, sind keine Maßnahmen zu ergreifen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung an dem Klimawandel dienen.

Der Klimatotyp „Vorstadtklima“ wird sich nicht ändern. Die thermische Situation wird sich ebenfalls nicht ändern und wird weiterhin als weniger günstig im Klimaatlas bewertet. Die von der thermischen Gesamtsituation betroffene Bewohnerzahl des Gebiets wird sich anteilig nicht erhöhen, wenn die 04. Ver. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Op de Högt“ zur Rechtskraft kommt, da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist. Insgesamt ist die Durchlüftung des Bereiches als positiv für den Geltungsbereich der 04. Ver. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Op de Högt“ zu sehen, da nachts kalte Luft das Plangebiet abkühlt.

8.6 Immissionsschutz

Gemäß Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan (siehe Kap. 8.1) wurde zusammenfassend festgestellt, dass unter Zugrundelegung der maßgeblichen Werte und getroffenen Festsetzungen Geruchsmissionen dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen. Im Rahmen des Änderungsverfahrens sind keine Maßnahmen erforderlich.

Aus schallschutztechnischer Sicht waren bzw. sind weiterhin keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Wohngebiet zu erwarten, so dass bereits im Rahmen des Verfahrens für den rechtskräftigen Bebauungsplan auf eine gutachterliche Stellungnahme verzichtet werden konnte.

8.7 Störfallanfälligkeit und sonstige Unfälle und Katastrophen

Gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 7, j) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen u.a. die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu berücksichtigen. Aufgrund des nicht vorhandenen Störpotentials und der vorab genannten Änderungsinhalte sind derartig besondere Auswirkungen nicht zu vermuten.

8.8 Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den rechtskräftigen Bebauungsplan (Ursprungsplan) wurde ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung mit der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft/Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter, einer Eingriffsermittlung und -bewertung (Konfliktanalyse), Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes sowie den geplanten Maßnahmen zur

Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen bereits erarbeitet und umgesetzt.

Für die im vereinfachten Verfahren erfolgende Änderung dieses Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einem Umweltbericht abgesehen.

9. Flächenbilanz

Flächen nach Nutzung nach geltendem Bebauungsplan

Nutzung	Fläche in qm
Straße	624
Allgemeines Wohngebiet	11.937
Öffentliche Grünfläche	16
Baumpflanzung	100
Ausgleichsfläche	1.223
Fläche ges.	13.900

Die Flächenbilanz bleibt für den Geltungsbereich der 04. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Schneppenbaum Nr 22, „Op de Högt 2“ identisch.

10. Kosten

Für die Umsetzung der 04. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Schneppenbaum Nr. 22, „Op de Högt 2“ entstehen der Gemeinde Bedburg-Hau keine Kosten.