

**Bebauungsplan
Brü/12 a „Im Hustenfeld“ (Teilüberarbeitung)
2. (vereinfachte) Änderung
Begründung**

A R B E I T S E X E M P L A R



Inhalt:

- 1 Planungsanlass, allgemeine Ziele
- 2 Geltungsbereich
- 3 Festsetzungen im Einzelnen
 - 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- 4 Umweltbelange
 - 4.1 Natur und Landschaft
 - 4.2 Artenschutz
- 5 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
- 6 Hinweise

1 Planungsanlass, allgemeine Ziele

Die Burggemeinde Brüggen hat im Jahre 1989 für die Flächen im Osten des Ortsteiles Born den Bebauungsplan Brü/12 a „Im Hustenfeld“ (Teilüberarbeitung) aufgestellt, um diesen Bereich städtebaulich zu ordnen und planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorzubereiten. Der Geltungsbereich ist als reines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet ist für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben sich bewährt. Insgesamt entwickelte sich eine Bebauung, die den gemeindlichen Zielvorstellungen entspricht und mit der angestrebten guten Wohnqualität in Einklang steht.

Anders als in heutigen Wohngebieten fehlt für die von der Planung erfassten Grundstücke auch eine Festsetzung, die es gestattet, über die festgesetzten Baugrenzen hinaus Wintergärten und überdachte Terrassen anbauen zu können. Aufgrund eines Eigentümerantrages hat der Rat beschlossen, eine solche Regelung nachträglich auch in den Bereich des Bebauungsplanes Brü/12 a „Im Hustenfeld“ (Teilüberarbeitung) aufzunehmen. Da im Plangebiet eine Reihe vergleichbarer Fälle anzutreffen sind, erfolgt die Änderung nicht nur auf den Antrag bezogen für ein einzelnes Grundstück, sondern für den gesamten Geltungsbereich. Ein kleiner Teilbereich des ursprünglichen Plangebietes, die 1. Änderung aus dem Jahre 2008, lässt sich nicht in das Verfahren einbeziehen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens vollständig ersetzt.

Bei der vorgesehenen Anpassung der textlichen Festsetzungen handelt es sich um eine nach dem Inhalt und den städtebaulichen Auswirkungen geringfügige Änderung. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzeption wird hierdurch nicht berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt wird.

2. Geltungsbereich

Von der Ergänzung der textlichen Festsetzungen ist mit Ausnahme der 1. Änderung (Flurstück 354) der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brü/12 a „Im Hustenfeld“ (Teilüberarbeitung) erfasst. Der Geltungsbereich ist in einer Übersichtskarte durch Umrandung eindeutig kenntlich gemacht.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch einen Wirtschaftsweg (Flurstück 554),
- im Osten durch die Flurstücke 521 bis 524 sowie das Grundstück Stapp 2 (Flurstück 479),
- im Süden durch die Straße Stapp (Flurstück 493),
- und im Westen durch die Grundstücke Patschelstraße 13, Hustenfeld 14, 12, 10 und 2 bzw. Schwalmweg 16 (Flurstücke 259, 260, 349 und 902).

3 Festsetzungen im Einzelnen

Die nachfolgende Begründung der Einzelfestsetzungen bezieht sich im Wesentlichen auf die bereits genannten Änderungsinhalte. Die sonstigen Festsetzungen, hierzu zählen insbesondere die Ausweisung der Grundstücke als reines Wohngebiet, die durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen, die Grund- und Geschößflächenzahlen und das Erschließungssystem, bleiben von der Änderung unberührt.

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Anders als in heutigen Wohngebieten fehlt für die von der Planung erfassten Grundstücke eine Festsetzung, die es gestattet, über die festgesetzten Baugrenzen hinaus Wintergärten und überdachte Terrassen anbauen zu können. Diese werden meist im Nachhinein verwirklicht und erfreuen sich in den letzten Jahren durch das wachsende Angebot des Fachhandels zunehmender Beliebtheit. Grundsätzlich bestehen gegen ihre Errichtung keine Bedenken, da sie ortsüblich sind und mit dem Gebietscharakter in Einklang stehen. Oft ergeben sich jedoch Probleme, weil ein Anbau wegen bereits ausgenutzter Bautiefen entweder gar nicht oder nicht in sinnvollen Abmessungen möglich ist. Seit einiger Zeit wird deshalb in neueren Plangebieten zugelassen, dass Wintergärten und überdachte Terrassen innerhalb bestimmter Abmessungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden können.

Um auch im vorliegenden Plangebiet die Flexibilität der Bauherren zu erhöhen und eine unnötig einengende Wirkung der Baugrenzen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die festgesetzten überbaubaren Flächen einseitig um maximal 3,0 m überschritten werden dürfen. Diese Regelung gilt nicht für die Grundstücksseite, von der die Hauptanbindung an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt, das ist regelmäßig der Vorgartenbereich. Grenzen Wintergärten oder Terrassenüberdachungen seitlich an eine öffentliche Verkehrsfläche, so ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Durch die Einschränkungen wird sichergestellt, dass das straßenseitige Erscheinungsbild des Wohngebietes nicht beeinträchtigt wird.

Wesentlich ist außerdem, dass sich Wintergärten und Terrassenüberdachungen auch höhenmäßig den Hauptgebäuden unterordnen und es nicht zu Belichtungsproblemen im ausgebauten Dachgeschoss kommt. Um dies sicherzustellen, wird die Zulässigkeit auf eingeschossige Anlagen beschränkt.

4 Umweltbelange

4.1 Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert. Unter Berücksichtigung des § 1 a BauGB ist das auf die Belange von Natur und Landschaft bezogene Abwägungsgebot in der Bauleitplanung u. a. dann be-

achtlich, wenn aufgrund eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Ein Eingriff im Sinne dieser Vorschrift liegt vor, wenn der Bauleitplan erstmals die planungsrechtliche Grundlage für Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundstücken schafft, die das Landschaftsbild oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Bei einer Änderung des Bebauungsplanes ist dies nur in dem Umfange der Fall, in dem über das bestehende Planungsrecht hinaus erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition festgesetzt werden.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb vorhandener Bebauung. Durch die Änderung werden lediglich an die Wohngebäude unmittelbar angrenzende untergeordnete Terrassenüberdachungen und Wintergärten planungsrechtlich zugelassen. Der auf den Grundstücken zu erwartende Versiegelungsgrad wird sich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht wahrscheinlich nicht erhöhen, da davon auszugehen ist, dass Terrassenüberdachungen und Wintergärten auf bereits bestehenden Terrassenflächen errichtet werden. Eine nachhaltige Beeinträchtigung ist daraus somit nicht zu erwarten. Belange von Natur und Landschaft stehen der Änderung daher nicht entgegen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Artenschutz

Aus nachfolgenden Gründen sind für den Bereich der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Brü/12 a „Im Hustenfeld“ (Teilüberarbeitung) die Belange des Artenschutzes nicht betroffen.

Die Bebauungsplanänderung gestattet in einer Tiefe von 3,0 m, hinter den vorhandenen Wohngebäuden, die Errichtung von Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Der Einwirkungsbereich dieser nun zulässigen baulichen Anlagen beschränkt sich somit auf vorhandene Terrassenflächen und Hausgärten in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Wohngebäude. Schützenswerte Tierarten sind in diesen Bereichen nicht zu erwarten, zumal der Änderungsbereich mitten in einem größeren Wohngebiet liegt.

5 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Lüttelbracht der Gemeindewerke Brüggen, Schutzzone III B. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Lüttelbracht der Gemeindewerke Brüggen vom 23.06.1995 ist zu beachten.

6 Hinweise

Bodenschätze

Das Plangebiet liegt über mehreren, auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern.

Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Brü/12 a „Im Hustenfeld“ (Teilüberarbeitung) ist ausschließlich textlicher Art. Die Planzeichnung sowie die von dieser Änderung nicht berührten textlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter. Zur Klarstellung ist ein entsprechender Hinweis in die Änderungsplanung aufgenommen.

Aufgestellt:

Brüggen, im September 2017

Im Auftrag:

gez.

Houbertz

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Burggemeinde Brügglen zur Auslegung dieser Bebauungsplanänderung vom 16.05.2017 zugrunde.

Brügglen, den 29.06.2017

gez.

Gellen
Bürgermeister

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.07.2017 in der Zeit vom 14.07.2017 bis 18.08.2017 öffentlich ausgelegt.

Brügglen, den 29.08.2017

gez.

Gellen
Bürgermeister

Diese Begründung lag dem Beschluss dieser Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Burggemeinde Brügglen vom 26.09.2017 zugrunde.

Brügglen, den 05.10.2017

gez.

Gellen
Bürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB über den Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung, das Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sowie Zeit und Ort, an denen die Planunterlagen einschließlich dieser Begründung zur Einsichtnahme bereitgehalten werden, ist am 12.10.2017 erfolgt.

Die Bebauungsplanänderung hat am 12.10.2017 Rechtskraft erlangt.

Brügglen, den 16.10.2017

gez.

Gellen
Bürgermeister