

**Bebauungsplan
Bra/5a „Angenthoer Nord“
1. (vereinfachte) Änderung
Begründung**

Entwurf Stand 03.06.2025



Inhalt:

- 1 Planungsanlass, allgemeine Ziele
- 2 Geltungsbereich
- 3 Festsetzungen im Einzelnen
 - 3.1 Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
- 4 Umweltbelange
 - 4.1 Natur und Landschaft
 - 4.2 Artenschutz
 - 4.3 Störfallvorsorge und Störfallbetriebe
- 5 Hinweise

1 Planungsanlass, allgemeine Ziele

Die Burggemeinde Brüggen hat im Jahre 1982 für die Flächen im Süden des Ortsteiles Bracht den Bebauungsplan Bra/5a „Angenthoer Nord“ aufgestellt, um diesen Bereich städtebaulich zu ordnen und planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorzubereiten. Der Geltungsbereich ist als allgemeines und im südlichen Bereich als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf II begrenzt, bei einer abweichenden Bauweise.

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.

Der Bebauungsplan regelt bereits Zulässigkeiten von Nebenanlagen. Diese Festsetzungen sind jedoch nicht mehr zeitgemäß und sollen aufgrund eines Eigentümerantrages im Rahmen eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes an den Regelungsstandard heutiger Bebauungspläne angepasst werden. Durch die Neufassung der textlichen Festsetzungen soll der Spielraum für die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb überbaubarer Flächen erweitert werden. Die Änderung erfolgt dabei nicht nur auf den Antrag bezogen für ein einzelnes Grundstück, sondern für den gesamten Geltungsbereich.

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. Im Rahmen des hierfür ohnehin durchzuführenden Planverfahrens bietet es sich an, die textlichen Festsetzungen diesbezüglich und auch hinsichtlich der Begrünung von Vorgärten, zu ergänzen und dem üblichen Regelungsstandard heutiger Bebauungspläne anzupassen.

Bei der vorgesehenen Anpassung der textlichen Festsetzungen handelt es sich um eine nach dem Inhalt und den städtebaulichen Auswirkungen geringfügige Änderung. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende 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 dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bra/5a „Angenthoer Süd“ erfasst. Der Geltungsbereich ist in einer Übersichtskarte durch Umrandung eindeutig kenntlich gemacht und liegt in der Gemarkung Bracht, Flur 20.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Flurstücke 67 920, 922 und 959,
- im Osten durch die Grundstücke Brüggener Straße 49 (Flurstück 1698) und Tulpenweg 1a-h (Flurstück 1432) und 3a (Flurstück 1704),
- im Süden durch die Straße Tulpenweg (Flurstück 1581) sowie der Grundstücke Tulpenweg 6, 12a, 16 (Flurstücke 587, 638 und 505),

- und im Westen durch die Grundstücke Tulpenweg 22 (Flurstück 500), Flurstück 537, und Tulpenweg 65 bis 79 (Flurstücke 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1188, 1236 und 1416).

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 allgemeines und reines Wohngebiet, die durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen, die Grund- und Geschoßflächenzahlen und das Erschließungssystem, bleiben von der Änderung unberührt.

3.1 Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Die Errichtung von Nebenanlagen auf den Baugrundstücken ist problematisch. Einerseits schränken sie den bei heutiger Bebauung immer kleiner werdenden Freiflächenanteil der Grundstücke weiter ein. Andererseits erwecken sie bei wahlloser Verteilung auf den Grundstücken schnell den Eindruck ungeordneter Bebauung. Um eine städtebaulich befriedigende Anordnung der Nebenanlagen sicherzustellen und auch zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange wird daher wie bisher festgesetzt, dass Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, also im unmittelbaren Zusammenhang mit den Gebäuden, möglichst noch integriert, errichtet werden dürfen.

Von dieser grundsätzlichen Regelung sind solche Anlagen ausgenommen, die mit dem Gebietscharakter und dem städtebaulichen Erscheinungsbild vereinbar sind. Sie werden in den textlichen Festsetzungen abschließend aufgeführt.

Kinderspielanlagen sind ein wichtiges und notwendiges Element in einem Hausgarten bei Familien mit Kindern und gehören daher ebenfalls zum Katalog zulässiger Nebenanlagen.

Zur Errichtung von fremder Einsicht entzogenen Terrassenbereichen im Garten sind Wände und Pergolen zulässig. Außerdem werden Trennmauern auf der gemeinsamen Grenze von Baueinheiten sowie generelle Einfriedungen zugelassen.

Um den Wünschen der Bauherren auf Privatsphäre Rechnung zu tragen, sollen Einfriedungen als Nebenanlage ebenfalls der Auflistung hinzugefügt werden. Regelungen bezüglich Höhe, Länge und Materialwahl werden in den örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) gesondert geregelt.

Gartenlauben und Gewächshäuser werden ohne einschränkende Standortregelung zugelassen, wenn sie die Größe von 30 cbm umbauten Raums und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Außerdem wird ihre Zulässigkeit unter den Vorbehalt gestellt, dass das Grundstück mindestens 200 qm groß ist und ihr Anteil an der Grundstücksgröße ein Höchstmaß von 4 % nicht überschreitet. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten, da die höhen- und flächenmäßige Begrenzung eine Überdimensionierung bzw. ein zahlenmäßiges Übergewicht dieser Nebenanlagen verhindert.

3.2 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 auf den Grundstücken festgesetzten überbaubaren Flächen bis zu einer maximalen Tiefe von 18,0 m zur Errichtung eingeschossiger Wintergärten und Terrassenüberdachungen überschritten werden kann, sofern die festgesetzte Tiefe der überbaubaren Flächen 18,0 m unterschreitet.

Der Bebauungsplan Bra/5a „Angenthoer Nord“ setzt in der derzeitigen Fassung die überbaubaren Flächen in sehr unterschiedlichen Flächen fest. Die Tiefen der überbaubaren Flächen variieren zwischen 14,0 und bis zu 20,0 m. Der Bebauungsplan setzt auf mehreren Grundstücken die Tiefe der überbaubaren Fläche mit wesentlich weniger als 18,0 m fest, obwohl diese Grundstücke ohne Weiteres eine größere Tiefe zulassen. Die Festsetzung einer Überschreitung der auf den Grundstücken festgesetzten überbaubaren Flächen bis zu einer maximalen Tiefe von 18,0 m sichert einerseits einen ausreichenden Spielraum, andererseits wird einer unangemessen hohen Ausnutzung der Grundstücke vorgebeugt. 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.

3.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Festsetzung zur Begrünung von Vorgärten stellt eine Maßnahme insbesondere zur Anpassung an den Klimawandel dar, hat aber darüber hinaus weitere Vorteile für die Umwelt und den Städtebau.

Aufgrund des Klimawandels kommt es zu häufigeren und stärkeren Trocken- und Hitzeperioden, welche im städtischen Raum das Risiko der Entstehung von urbanen Hitzeinseln deutlich erhöhen. Durch die Begrünung wird die Sonneneinstrahlung auf den andernfalls versiegelten Flächen nicht reflektiert, sodass Aufheizungen der Flächen verringert werden. Vielmehr entsteht mithilfe der Bepflanzung durch Verschattung und Verdunstungseffekte sogar kühle Luft. Damit wirkt sich die Begrünung positiv auf das Mikroklima aus und mindert die Entstehung von urbanen Hitzeinseln im Wohnquartier. Ein günstiges Mikroklima ist gesundheitsfördernd und bietet eine höhere Aufenthaltsqualität. Des Weiteren wirken die unversiegelten Flächen als Retentionsflächen, die Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten können, sodass dieses verzögert entwässert werden kann. Damit ist die Begrünung ein wichtiges Element des Regenwassermanagements, insbesondere vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel häufiger zu erwartenden Starkregenereignisse.

Darüber hinaus trägt die Begrünung durch die Aufnahme von Treibhausgasen ebenfalls zum Klimaschutz bei. Nicht zuletzt ist die Begrünung ein wichtiger Beitrag zum Erhalt der Biodiversität und zur Förderung von Natur und Landschaft, denn durch die Begrünung finden Kleinlebewesen, insbesondere Insekten und Vögel, einen Lebensraum.

Ebenso haben Vorgärten durch ihre Anordnung zur Straße einen öffentlich wirksamen Charakter und daher einen wesentlichen Anteil an der Gestaltung und am äußeren Erscheinungsbild der Baugebiete. Die Versiegelung von Vorgärten führt zu einer Minderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, womit die Begrünung von Vorgärten einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung des Wohnquartiers hat. Die Festsetzung trägt daher ebenfalls dazu bei, ein harmonisches und durchgrüntes Siedlungsbild zu schaffen und damit die Wohn- und Lebensqualität im Quartier zu erhöhen und damit eine nachhaltige Qualitäts- und Wertsicherung.

Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, haben die vor dem Inkrafttreten dieser Änderung bereits angelegten Vorgärten Bestandsschutz. Bei Neuanlage oder Umgestaltung sind die vorstehenden Regelungen anzuwenden. Diese Regelung dient der Klarstellung der rechtlichen Gegebenheiten.

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 beachtlich, 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 den bestehenden Planungsrecht hinaus erstmals baulichen oder sonstigen Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition festgesetzt werden.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb vorhandener Bebauung. Die Neuregelungen der Nebenanlagen führen nicht zu einer bedeutenden Erhöhung der Flächeninanspruchnahme. Zwar wird sich durch die Änderung der auf den Grundstücken zu erwartende Versiegelungsgrad gegenüber dem bisherigen Planungsrecht geringfügig erhöhen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung ist daraus jedoch nicht zu erwarten. Der auf den Grundstücken zu erwartende Versiegelungsgrad durch Wintergärten und Terrassenüberdachungen wird sich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht wahrscheinlich nicht erhöhen, da davon auszugehen ist, dass diese auf bereits bestehen 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 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Bra/5a „Angenthoer Nord“ die Belange des Artenschutzes nicht betroffen.

Die Festsetzung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird lediglich neu gefasst und an den aktuellen Regelungsstandard angepasst, sodass sich hierdurch keine Beeinträchtigungen ergeben.

Der Einwirkungsbereich möglicher zusätzlicher Terrassenüberdachungen und Wintergärten beschränkt sich auf wenige Grundstücke. Zudem erfolgt die Errichtung dieser Anlagen erfahrungsgemäß auf vorhandenen 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.

4.3 Störfallvorsorge und Störfallbetriebe

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

5 Hinweise

Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Bra/5a „Angenthoer Nord“ 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:
Sachgebiet 2.1 Planen / Bauen / Umwelt
Planungsamt

Brüggen, im Juni 2025

Im Auftrag:

Frieß