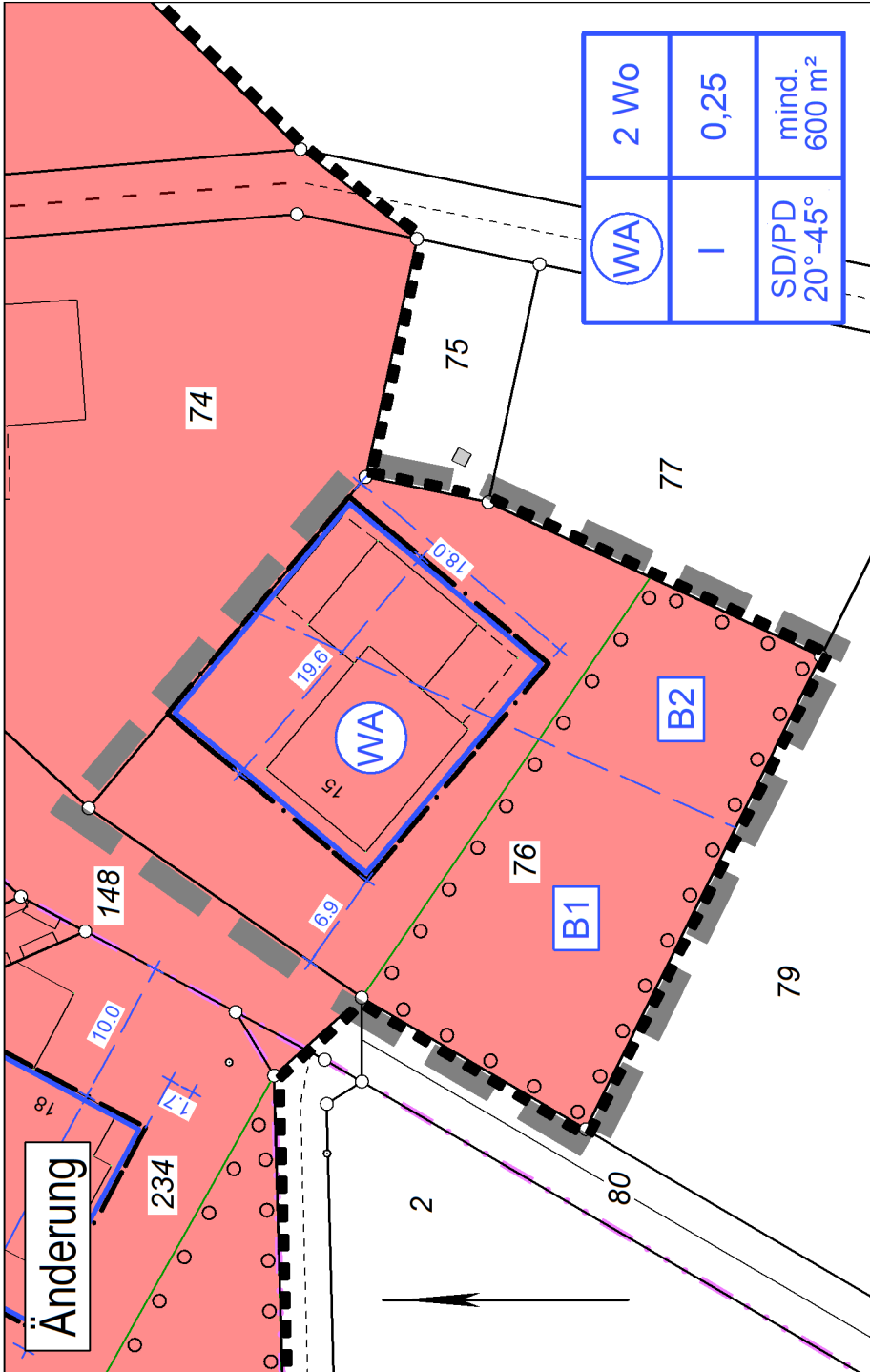
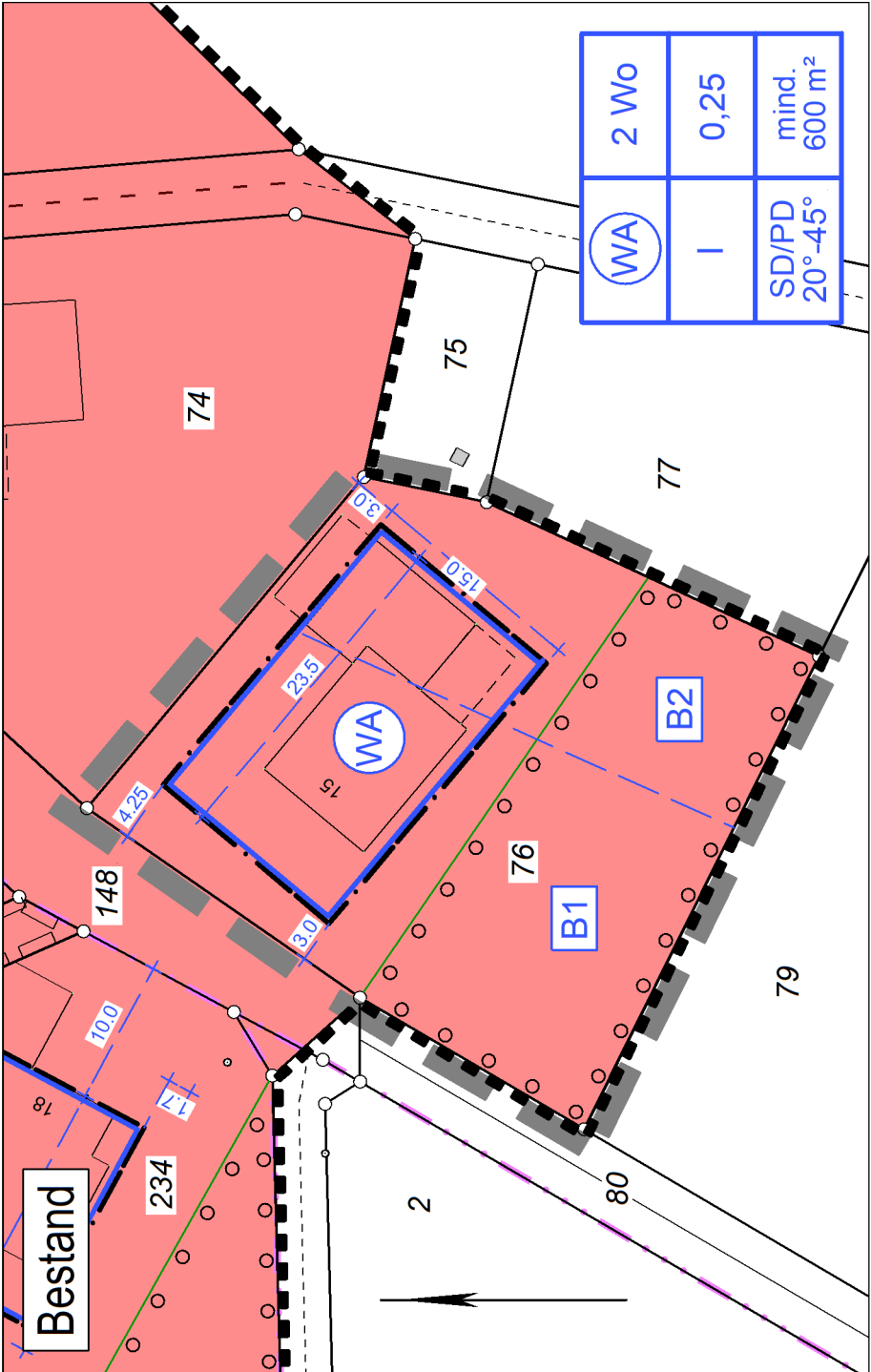


1.vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 57 -Oberbierenbach- gem. §13 BauGB



Maßstab 1:500 i.O.

Zeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25

Grundflächenzahl (GRZ)

I

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

mind. 600 m²

Mindestgröße des Baugrundstückes je Wohngebäude

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

B1

Begrünungsmaßnahme mit Kennziffer

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden einfachen Bebauungsplanes

Abgrenzung 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

| Nutzungsschablone                          |                                    |  |
|--------------------------------------------|------------------------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung                  | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen |  |
| Maximal Anzahl der Vollgeschosse           | GRZ                                |  |
| Zulässige Dachform / Zulässige Dachneigung | Mindestgröße des Baugrundstückes   |  |

SD

Dachform: Satteldach

PD

Dachform: Pultdach

20°-45°

Angabe der Dachneigung in Grad als Mindest- und Höchstmaß

1:12,5

Maßlinie

Die grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen bleiben unberührt.

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am 29.02.2024 den Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 - Oberbierenbach - gem. § 13 BauGB gefasst.

Nümbrecht, den 06.03.2024



Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am 29.02.2024 festgestellt, dass durch die 1. vereinfachte Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 57 - Oberbierenbach - nicht berührt werden. Weiterhin wurde festgestellt, dass Belange der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB sowie Belange von Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB nicht betroffen sind. Eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB wurde durchgeführt.

Nümbrecht, den 06.03.2024



Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am 29.02.2024 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 - Oberbierenbach - gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Nümbrecht, den 06.03.2024



Bürgermeister

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 - Oberbierenbach - ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit ist diese Änderung als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Nümbrecht, den 21.03.2024



Bürgermeister

## **Begründung**

### **zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 – Oberbierenbach – gem. § 13 BauGB**

#### **Lage des Änderungsbereiches**

Der Bebauungsplan Nr. 57 – Oberbierenbach -, bei dem es sich um einen sog. einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, liegt im südöstlichen Bereich der Ortschaft Oberbierenbach. Der Änderungsbereich befindet sich im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 57 - Oberbierenbach - und umfasst das Grundstück Gemarkung Nümbrecht, Flur 20, Nr. 76 („Oberer Garten 15). Die genaue Abgrenzung ist der beigelegten Planzeichnung zu entnehmen.

#### **Planungsanlass/Planungsinhalte**

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 57 – Oberbierenbach – ist bereits seit dem 26.07.1994 rechtskräftig. Über eine 1. förmliche Änderung im Jahr 2011 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert. Innerhalb dieses Erweiterungsbereiches liegt nun das Grundstück, für das eine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wird.

Nach Rechtskraft der 1. förmlichen Änderung wurde in dem vorliegenden Änderungsbereich auf dem Flurstück Nr. 76 ein Einfamilienhaus mit angebaute Garage und ein Carport errichtet.

Nun ist beabsichtigt, in dem bestehenden Objekt eine Praxis für Homöopathie einzurichten. Hierzu soll der Bereich über der vorhandenen Garage, der bisher als Speicher genutzt wurde, zu einer Praxis umgenutzt werden. Um die erforderliche Nutzfläche zu erhalten, soll das vorhandene Satteldach über der Garage einen Dachaufbau erhalten. Die Praxis soll hierbei einen eigenen Eingang erhalten. Die Zuwegung ist über eine äußere Treppenanlage über dem vorhandenen Carport angedacht. Bei dem vorhandenen Carport handelte es sich bisher um ein privilegiertes Carport an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Gemarkung Nümbrecht, Flur 20, Nr. 74. Durch die geplante Treppenanlage über das Carport verliert das Carport seine Privilegierung und muss innerhalb der Baufläche liegen. Dies ist nicht Fall.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist eine Änderung der bestehenden Baufläche vorzunehmen. Das bestehende Baufeld weist heute eine Fläche von 23,50 m x 15 m (352,50 m<sup>2</sup>) auf und soll in ein Baufeld mit 18 m x 19,60 m (352,80 m<sup>2</sup>) geändert werden. Die nordöstliche Baugrenze soll hierbei bis an die Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Gemarkung Nümbrecht, Flur 20, Nr. 74, gelegt werden, so dass das bestehende Carport innerhalb der Baufläche liegt. Um das Bauvorhaben nach erfolgter Bebauungsplanänderung genehmigt zu bekommen, ist hierfür zudem die Eintragung einer Baulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Die Bereitschaft hierzu liegt vor.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere die Festsetzungen zur Geschossigkeit (ein Vollgeschoss), Grundflächenzahl sowie Dachneigung und -form, werden nicht geändert.

Für den Bereich des Bebauungsplanes gibt es eine Gestaltungssatzung. Diese bleibt auch unangetastet.

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 – Oberbierenbach – größtenteils als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen, ein kleiner Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“. Der vorliegende Änderungsbereich liegt innerhalb der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht als parzellenscharf anzusehen. Insoweit gilt die vorliegende Änderung, ebenso wie der bestehende Bebauungsplan, gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Umweltprüfung/Umweltbericht**

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB , nicht erforderlich.

Aus der Bauflächenänderung ergibt sich kein Erfordernis für die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, zumal die Gesamtausnutzung des Grundstücks (Grundflächenzahl) nicht verändert wird. Ebenso werden keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen oder neue bauliche Eingriffe vorbereitet, so dass keine Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

### **Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am 29.02.2024 den Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 – Oberbierenbach - gem. § 13 BauGB gefasst.

Gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

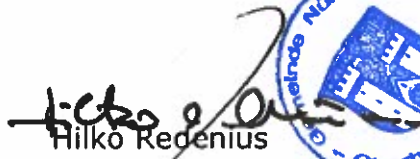
Belange der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB sind von der Planänderung nicht betroffen, ebenso die der Nachbargemeinden.

Die betroffene Öffentlichkeit wird gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB an der Planänderung beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am 29.02.2024 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 – Oberbierenbach – gem. § 13 BauGB als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Nümbrecht, den 06.03.2024

Gemeinde Nümbrecht

  
Hilko Redenius  
Bürgermeister



✓  
*Nachrichtlich: Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB und somit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung erfolgte am 15.03.2024.*