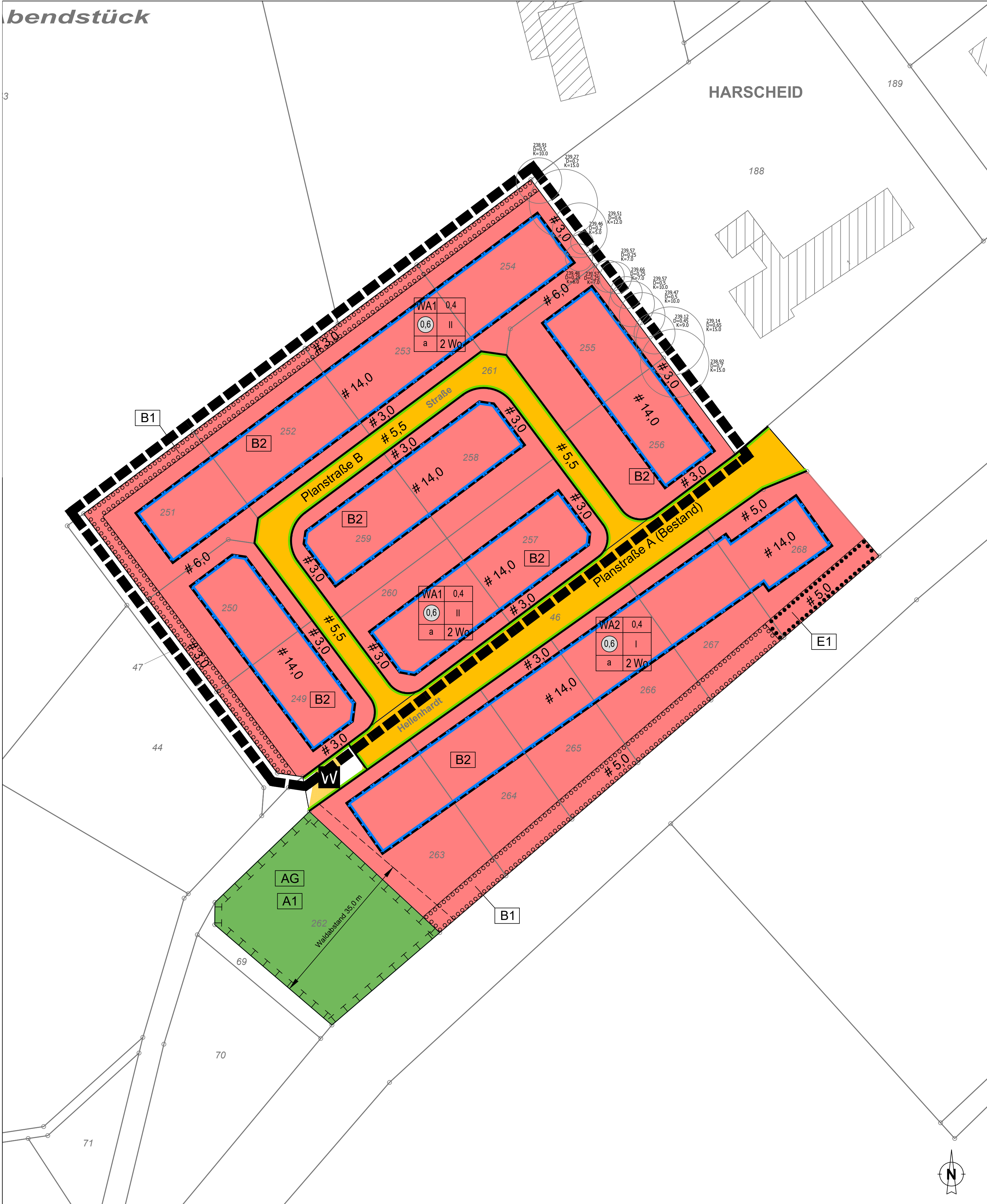




Planzeichenerklärung

|      |             |                                                                                                                                                                                       |      |  |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| z.B. | <b>WA 1</b> | ART DER BAULICHEN NUTZUNG<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)<br>Allgemeines Wohngebiet                                                                                           | z.B. |  | A1 | MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)<br>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)<br>Ausgleichsmaßnahme mit Kennziffer |
|      | 0,4<br>     | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff. BauNVO)<br>Grundflächenzahl<br>Geschossflächenzahl als Höchstmaß<br>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß               |      |  | B1 | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)<br>Begrünungsmaßnahme mit Kennziffer                                                                                                                                                    |
| z.B. | II          | BAUWEISE, BAUGRENZEN<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)<br>abweichende Bauweise<br>Baugrenze                                                                            |      |  | E1 | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)<br>Erhaltungsmaßnahme mit Kennziffer                                                                                                              |
|      | a           | ANZAHL DER WOHNUNGEN<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)<br>höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude                                                                                 |      |  | E1 | SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN<br>Parallelaß in Meter<br>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes                                                                                                                                                   |
| 2 Wo |             | VERKEHRSFLÄCHEN<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)<br>Straßenverkehrsfläche, öffentlich<br>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung |      |  |    | DARSTELLUNG DER KARTENGRUNDLAGE<br>Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |             | Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung<br>Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg                                                                                                      |      |  |    | Gebäude<br>Flurgrenze                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|      |             | GRÜNFLÄCHEN<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)<br>Grünfläche<br>Zweckbestimmung: private Grünfläche "Ökologisches Ausgleichsgrün"                                                |      |  |    | Baumbestand mit Angaben zu Stammdurchmesser (D) und Kronendurchmesser (K)                                                                                                                                                                                                                                   |
|      |             |                                                                                                                                                                                       |      |  |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Hinweis zur Planzeichnung:

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplaneslineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Angabe eines Abstandsmaßes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzungen miteinander oder mit der parallel verlaufenden Flurstücksgrenze zusammen.

Verfahrensvermerke

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>Aufstellungsbeschluss</b><br><br>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Klimaausschusses der Gemeinde Nümbrecht vom 26.10.2023 aufgestellt worden.<br><br>Nümbrecht, den 08.07.2024<br><br>Der Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Siegel |
| <b>Beteiligungsverfahren</b><br><br>Der Planungs-, Umwelt- und Klimaausschuss der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 festgestellt, dass durch die 2. vereinfachte Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 80 - Harscheid - 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 Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet in der Zeit vom 18.03.2024 bis 18.04.2024 durchgeführt.<br><br>Nümbrecht, den 08.07.2024<br><br>Der Bürgermeister | Siegel |
| <b>Satzungsbeschluss</b><br><br>Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 41 GO NRW am 04.07.2024 als Satzung beschlossen.<br><br>Nümbrecht, den 08.07.2024<br><br>Der Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Siegel |
| <b>Bekanntmachung und Inkrafttreten</b><br><br>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten.<br><br>Nümbrecht, den 24.07.2024<br><br>Der Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Siegel |

Bemerkungen

Rechtsgrundlagen

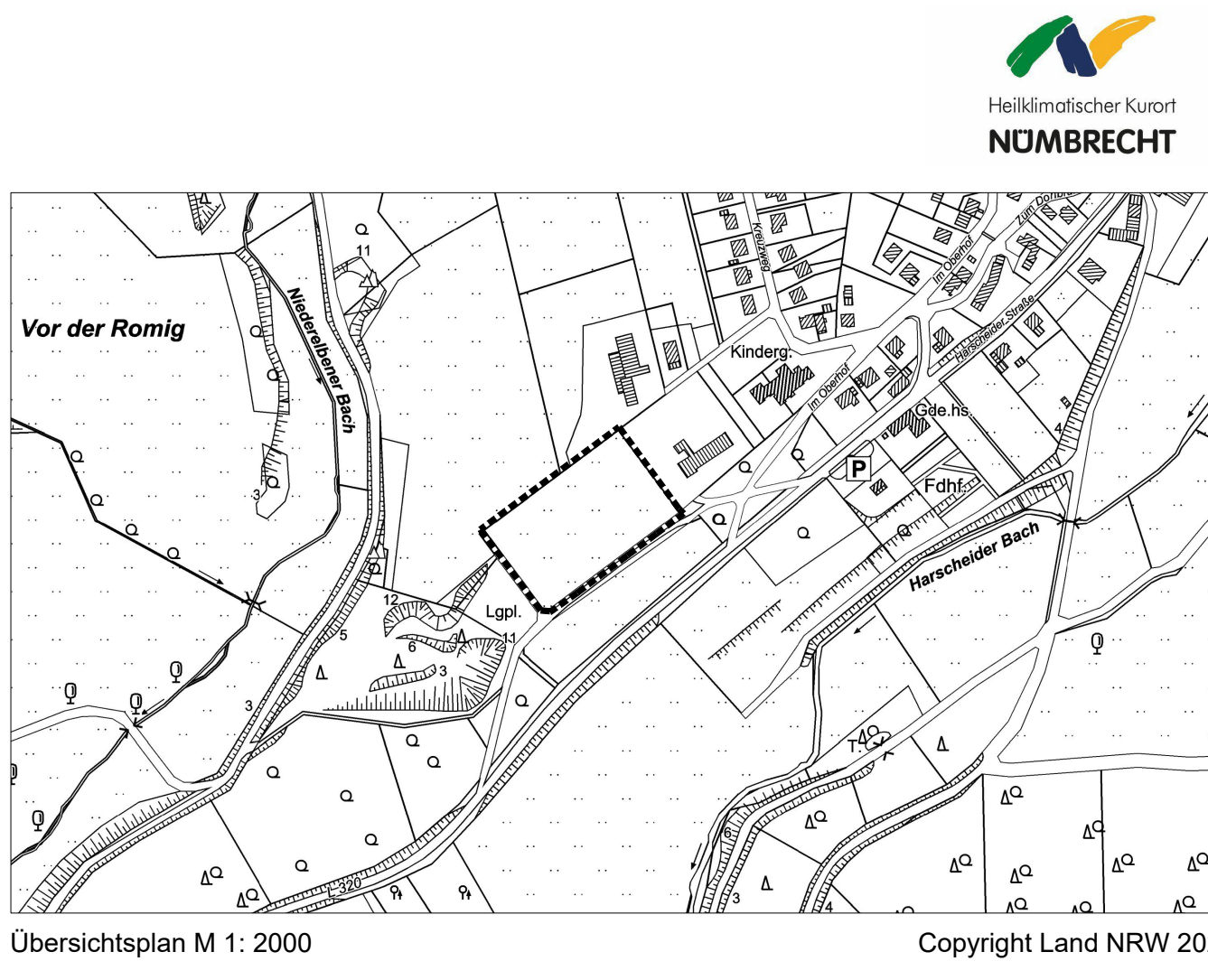
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist ;
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (Fn 1)

Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Textliche Festsetzungen

- Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**
  - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)  
  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
  - Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNNO)  
  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
  - Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
  
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise nur Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von bis zu 16 m sowie Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von bis zu 20 m, jeweils mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.
  - Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
  
Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 1,0 m zulässig, wenn die Baugrenzen-überschreitung nicht in eine mit Pflanz- und/ oder Pflanz Erhaltungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB hineinragt.
  - Minimale Größe der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 m² nicht unterschreiten dürfen.
  - Höchstzulässige Zahl von Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur für bis zu max. 2 Wohnungen (2 Wo) pro Gebäude zulässig ist.
- Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
  - Verminderungsmaßnahme V 1**  
  
Stellplätze auf den Baugrundstücken sind als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung herzustellen, z. B. als breittuffiges Pflaster, Okopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.
- Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
  - Begrünnungs-/ Gestaltungsmaßnahme B1 „Grundstücksgrenzen“**  
  
Auf den in der Planzeichnung mit B1 gekennzeichneten Bereichen entlang der Grundstücksgrenzen ist eine mind. 3-5 m breite Heckenpflanzung aus Landschaftsgehölzen anzulegen. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist hier unzulässig. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlhilfe zu wählen.  
Bäume und Sträucher für freiwachsende Laubgehölzhecke:  
Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Haselnuss (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Feldrose (Rosa arvensis), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Frangula alnus), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Salweide (Salix caprea)  
  
Pflanzgröße:  
Sträucher: v Str., 3-5 Triebe, 80-100 h  
Bäume: Hei., 2-3 x v, 150-175 h  
  
Pflanzabstand/-verhältnis/-verband:  
1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern,  
0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern,  
Dreiecksverband, Bäume in Gruppen, Anteil ca. 25 %  
  
**Begrünnungs-/ Gestaltungsmaßnahme B2 „Grundstücksflächen“**  
  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten und so zu unterhalten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 1. Oder 2. Ordnung und ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf höchstens 10% der gesamt zu begrünenden Fläche zu beschränken. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlhilfe zu wählen.  
Bäume: Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Walnuss (Juglans regia), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Weiß-/ Sandbirke (Betula pendula)  
  
Pflanzgröße:  
Bäume: Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, StU 14-16  
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 h  
  
Obstgehölze:  
Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Riedens Boikenapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterambour, Rheinische Schafsnase, Ontarioapfel  
Birnensorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf  
Kirschsororten: Rote Knorpekirsche, Büttners Gelbe Knorpekirsche, Geisepflaster  
Pflaumen: Deutsche Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge sowie diverse oberbergische Lokalsorten  
  
Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 1,8-2,0 m Höhe
- Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
  
**Hinweis:**  
Zuwerhandlungen gegen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- € geahndet werden.
- Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 BauO NRW**  
  
**Hinweis:**  
Zuwerhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 21 i. V. m. Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.
- Baukörper**  
  
Bei Neubauten, Erweiterungen, Um- und Anbauten sind die Abmessungen und Gliederungen in der vorhandenen Bebauung anzupassen. Als nicht ortstypisch gelten insbesondere Holzblockhäuser.
- Außenwände**  
  
Als Außenwandmaterialien für Fassaden sind zulässig:
  - Putz (weiß bis hellgrau),
  - Naturschiefer in kleinteiliger Deckung,
  - Sichtmauerwerk (Klinker/ Kalksandstein) weiß bis hellgrau, nicht reflektierend,
  - Sichtbeton für untergeordnete Bauteile wie Stürze, Pfeiler, Brüstungen und Sockel,
  - Holzschalungen in hellgrau bis mittelgrau, für untergeordnete Bauteile wie Giebel oder Nebengebäude auch in Weiß und Naturton.

- Dachformen und Dachneigung**  
  
Die zulässige Dachneigung ist von der Anzahl der Vollgeschosse abhängig.  
  
In dem Gebiet WA 1 ist bei einem Vollgeschoss eine Dachneigung von 22-45 Grad zulässig. Bei zwei Vollgeschossen ist eine Dachneigung von 0-22 Grad zulässig.  
  
Bei untergeordneten Bauteilen sind auch Flachdächer zulässig. Der Anteil an der Gesamtdachfläche darf max. 25% betragen.  
  
Für geneigte Dächer sind als Dachendeckung zulässig:
  - Anthrazitfarbene, dunkelbraune und graue Dachziegel/ Betondachsteine,
  - Naturschiefer.  
Für Dachaufbauten sind als Materialien zusätzlich auch Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig. Die Verwendung von Reet als Dachendeckungsmaterial ist nicht zulässig. Gründächer für biologische oder energiesparende Maßnahmen sind zulässig. Sonnenkollektoren sind ebenfalls in der ihr eigenen Farbgebung zulässig.
- Dachaufbauten/ Dachüberstände/ Dachausschnitte**  
  
Dachgauben und Dachausschnitte dürfen in ihrer Summe der Einzellängen nicht mehr als 3/5 der Außenlänge des Gebäudes betragen. Von den seitlichen Begrenzungen des Hauptdaches ist ein Abstand von mindestens 1/5 der Trauflänge, mindestens jedoch 1,50 m einzuhalten. Die lichte Höhe der Dachaufbauten darf 1,50 m, gemessen zwischen den Schnittpunkten Vorderkante Dachaufbau/ Dachhaut des Hauptdaches und der Unterkante Traufe des Dachaufbaus, nicht überschreiten. Die Dachflächen der Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 0,75 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes einbindet.  
  
In dem Gebiet WA 1 sind die Dachüberstände an Giebelseiten von zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden bis max. 1,50 m zulässig. Die Dachüberstände an Traufseiten sind bis zu 1,65 m zulässig.
- Drempel**  
  
Drempel sind ohne Beschränkung zwischen Oberkante Rohdecke und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut möglich. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Drempel unzulässig.
- Solaranlagen/ Parabolspiegel**  
  
Die Errichtung von Solarenergieanlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Hierbei ist eine geringe Abweichung von der festgesetzten Dachneigung möglich, wenn diese die funktionsgerechte Handhabung positiv beeinflusst. Die unter Ziff. 4.3 angegebene Farbgebung der Dachflächen sind hier nicht einzuhalten. Parabolspiegel sind farblich dem jeweiligen Dach anzugleichen.
- Hinweise**
  - Hinweis Boden**  
  
Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BbodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.
  - Hinweis Denkmalschutz**  
  
Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.
  - Hinweis Baulärm und Arbeitslicht**  
  
Um Störungen nahrungssuchender Fledermäuse in deren jährlichen Aktivitätsphase (Ende März bis Anfang November) während der Bauarbeiten gering zu halten, wird empfohlen, Baulärm und starkes Arbeitslicht in den Abendstunden zu vermeiden.
  - Hinweis Beleuchtung**  
  
Lichtemissionen über die Beleuchtung des Plangebiets hinaus sollten vermieden werden. Dabei ist auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungskraft auf Insekten, und auch auf damit Fledermäuse, haben. Ein Abstrahlen z. B. in den Himmel oder in anliegende Gehölzbereiche ist zu unterlassen. Dies gilt ebenfalls für die betriebsbedingte zukünftige Beleuchtung der Außenbereiche.
  - Hinweis Artenschutz**  
  
Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.



Bebauungsplan Nr. 80, 2. vereinfachte Änderung "Harscheid" gem. § 13 BauGB

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung

Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner  
Kunibertskloster 7-9  
50668 Köln  
Tel. 0221 952 686 33 - Fax 0221 899 941 32  
post@hb-stadtplanung.de

Stand: Juni 2024

Maßstab: 1:500

### **1 Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### **1.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

#### **1.3 Abweichende Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise nur Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von bis zu 16 m sowie Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von bis zu 20 m, jeweils mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

#### **1.4 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erker, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 1,0 m zulässig, wenn die Baugrenzenüberschreitung nicht in eine mit Pflanz- und/ oder Pflanz-erhaltungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB hineinragt.

#### **1.5 Minimale Größe der Baugrundstücke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten dürfen.

#### **1.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur für bis zu max. 2 Wohnungen (2 Wo) pro Gebäude zulässig ist.



## **2 Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### **2.1 Verminderungsmaßnahme V 1**

Stellplätze auf den Baugrundstücken sind als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung herzustellen, z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterterrassen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

## **3 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

### **3.1 Begrünungs-/ Gestaltungsmaßnahme B1 „Grundstücksgrenzen“**

Auf den in der Planzeichnung mit B1 gekennzeichneten Bereichen entlang der Grundstücksgrenzen ist eine mind. 3-5 m breite Heckenpflanzung aus Landschaftsgehölzen anzulegen. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist hier unzulässig. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

#### Bäume und Sträucher für freiwachsende Laubgehölzhecke:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Feldrose (*Rosa arvensis*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Salweide (*Salix caprea*)

#### Pflanzgröße:

Sträucher: v Str., 3-5 Triebe, 80-100 h

Bäume: Hei., 2-3 x v, 150-175 h

#### Pflanzabstand/ -verhältnis/ -verband:

1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern,

0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern,

Dreiecksverband, Bäume in Gruppen, Anteil ca. 25 %

### **3.2 Begrünungs-/ Gestaltungsmaßnahme B2 „Grundstücksflächen“**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten und so zu unterhalten. Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 1. Oder 2. Ordnung und ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf höchstens 10% der gesamt zu begrünenden Fläche zu



beschränken. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Bäume: Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Walnuss (*Juglans regia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eberesche bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Weiß-/ Sandbirke (*Betula pendula*)

Pflanzgröße:

Bäume: Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, StU 14-16

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 h

Obstgehölze:

Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Rieden Boikenapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterambour, Rheinische Schafsnase, Ontarioapfel

Birnensorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf

Kirschsorten: Rote Knorpelkirsche, Büttners Gelbe Knorpelkirsche, Geisepitter

Pflaumen: Deutsche Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge sowie diverse oberbergische Lokalsorten

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 1,8-2,0 m Höhe

#### **4 Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

**Hinweis:**

Zu widerhandlungen gegen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- € geahndet werden.

#### **5 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 BauO NRW**

**Hinweis:**

Zu widerhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 21 i. V. m. Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- € geahndet werden.



## 5.1 Baukörper

Bei Neubauten, Erweiterungen, Um- und Anbauten sind die Abmessungen und Gliederungen in der vorhandenen Bebauung anzupassen. Als nicht ortstypisch gelten insbesondere Holzblockhäuser.

## 5.2 Außenwände

Als Außenwandmaterialien für Fassaden sind zulässig:

- Putz (weiß bis hellgrau),
- Naturschiefer in kleinteiliger Deckung,
- Sichtmauerwerk (Klinker/ Kalksandstein) weiß bis hellgrau, nicht reflektierend,
- Sichtbeton für untergeordnete Bauteile wie Stürze, Pfeiler, Brüstungen und Sockel,
- Holzschalungen in hellgrau bis mittelgrau, für untergeordnete Bauteile wie Giebel oder Nebengebäude auch in Weiß und Naturton.

## 5.3 Dachformen und Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist von der Anzahl der Vollgeschosse abhängig.

In dem Gebiet WA 1 ist bei einem Vollgeschoss eine Dachneigungen von 22-45 Grad zulässig. Bei zwei Vollgeschossen ist eine Dachneigung von 0-22 Grad zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen sind auch Flachdächer zulässig. Der Anteil an der Gesamtdachfläche darf max. 25% betragen.

Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckung zulässig:

- Anthrazitfarbene, dunkelbraune und graue Dachziegel/ Betondachsteine,
- Naturschiefer.

Für Dachaufbauten sind als Materialien zusätzlich auch Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig. Die Verwendung von Reet als Dacheindeckungsmaterial ist nicht zulässig. Gründächer für biologische oder energiesparende Maßnahmen sind zulässig. Sonnenkollektoren sind ebenfalls in der ihr eigenen Farbgebung zulässig.

## 5.4 Dachaufbauten/ Dachüberstände/ Dachausschnitte

Dachgauben und Dachausschnitte dürfen in ihrer Summe der Einzellängen nicht mehr als  $\frac{3}{5}$  der Außenlänge des Gebäudes betragen. Von den seitlichen Begrenzungen des Hauptdaches ist ein Abstand von mindestens  $\frac{1}{5}$  der Trauflänge, mindestens jedoch 1,50 m einzuhalten. Die lichte Höhe der Dachaufbauten darf 1,50 m, gemessen zwischen den Schnittpunkten Vorderkante Dachaufbau/ Dachhaut des Hauptdaches und der Unterkante Traufe des Dachaufbaus, nicht überschreiten. Die Dachflächen der Dachaufbauten sind



so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 0,75 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes einbindet.

In dem Gebiet WA 1 sind die Dachüberstände an Giebelseiten von zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden bis max. 1,50 m zulässig. Die Dachüberstände an Traufseiten sind bis zu 1,65 m zulässig.

## **5.5 Drempel**

Drempel sind ohne Beschränkung zwischen Oberkante Rohdecke und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut möglich. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Drempel unzulässig.

## **5.6 Solaranlagen/ Parabolspiegel**

Die Errichtung von Solarenergieanlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Hierbei ist eine geringe Abweichung von der festgesetzten Dachneigung möglich, wenn diese die funktionsgerechte Handhabung positiv beeinflusst. Die unter Ziff. 4.3 angegebene Farbgebung der Dachflächen sind hier nicht einzuhalten. Parabolspiegel sind farblich dem jeweiligen Dach anzugleichen.

# **6 Hinweise**

## **6.1 Hinweis Boden**

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

## **6.2 Hinweis Denkmalschutz**

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

## **6.3 Hinweis Baulärm und Arbeitslicht**

Um Störungen nahrungssuchender Fledermäuse in deren jährlichen Aktivitätsphase (Ende März bis Anfang November) während der Bauarbeiten gering zu halten, wird empfohlen, Baulärm und starkes Arbeitslicht in den Abendstunden zu vermeiden.



---

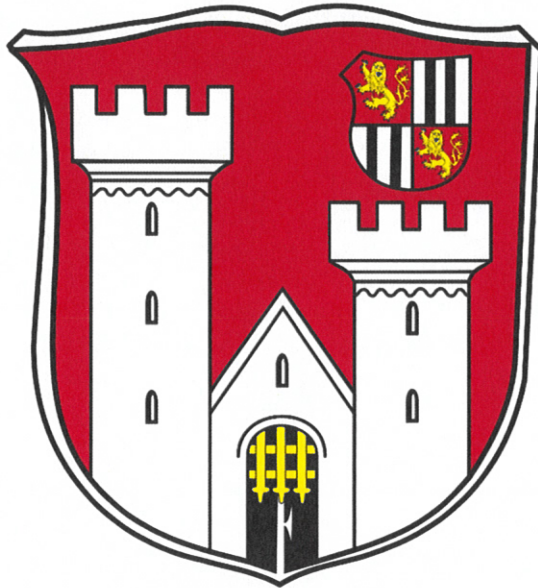
## 6.4 Hinweis Beleuchtung

Lichtemissionen über die Beleuchtung des Plangebiets hinaus sollten vermieden werden. Dabei ist auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungskraft auf Insekten, und auch auf damit Fledermäuse, haben. Ein Abstrahlen z. B. in den Himmel oder in anliegende Gehölzbereiche ist zu unterlassen. Dies gilt ebenfalls für die betriebsbedingte zukünftige Beleuchtung der Außenbereiche.

## 6.5 Hinweis Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.

# GEMEINDE NÜMBRECHT



Bebauungsplan Nr. 80 – Harscheid –  
2. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

## Begründung

Begründung gemäß § 2a Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 8 BauGB

Juni 2024

**Bearbeitung:**

## H+B Stadtplanung

Beele und Haase PartG mbB . Stadtplaner  
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln

Tel. 0221 .952686-33 | Fax 89994132 | Mail [post@hb-stadtplanung.de](mailto:post@hb-stadtplanung.de)

Christoph Johnnecke, M. Sc. Stadtplaner. AKNW  
Moritz Keim, M. Sc. Raumentwicklung und Naturressourcenmanagement

## Inhalt

|     |                                                                                                     |    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung .....                                            | 4  |
| 2.  | Räumlicher Geltungsbereich .....                                                                    | 4  |
| 3.  | Verfahren .....                                                                                     | 4  |
| 4.  | Rahmenbedingungen.....                                                                              | 5  |
| 4.1 | Landes- und Regionalplanung .....                                                                   | 5  |
| 4.2 | Flächennutzungsplan .....                                                                           | 6  |
| 4.3 | Bebauungsplan Nr. 80.....                                                                           | 6  |
| 4.4 | Baulicher Bestand .....                                                                             | 6  |
| 5.  | Städtebauliches Konzept.....                                                                        | 6  |
| 5.1 | Bebauung .....                                                                                      | 6  |
| 5.2 | Erschließung .....                                                                                  | 7  |
| 5.3 | Ver- und Entsorgung .....                                                                           | 7  |
| 6.  | Begründung der Festsetzungen .....                                                                  | 7  |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung.....                                                                      | 7  |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                     | 8  |
| 6.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....                                                   | 8  |
| 6.4 | Zahl der Wohneinheiten, Mindestgröße der Baugrundstücke.....                                        | 9  |
| 6.5 | Maßnahmen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen<br>Bepflanzungen..... | 9  |
| 6.6 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....                                                            | 9  |
| 7.  | Auswirkungen der Planung .....                                                                      | 10 |
| 7.1 | Städtebauliche Auswirkungen .....                                                                   | 10 |
| 7.2 | Umweltbelange .....                                                                                 | 10 |
| 8.  | Umsetzung der Planung .....                                                                         | 10 |

## **1. Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Harscheid“ umfasst einen Großteil des Geltungsbereichs des derzeit bestehenden Bebauungsplanes. Der Ursprungsbebauungsplan ist bereits seit dem 30.08.2005 rechtskräftig und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 18 Wohnvorhaben am südwestlichen Rand von Harscheid. Im August 2022 trat die 1. vereinfachte Änderung in Kraft. Bisher wurden einzelne Bauvorhaben im Geltungsbereich umgesetzt.

Antragssteller auf eine 2. Änderung des Bebauungsplanes sind die Eigentümer der Flurstücke 254 und 255. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2005 passen nicht mit den von den Eigentümern beabsichtigten Baustilen überein. Daher ist eine 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beiden Vorhaben zu schaffen.

Inhalt der Änderung ist eine geringfügige Verschiebung und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Anpassung gestalterischer Festsetzungen. Der Großteil der bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und der 1. vereinfachten Änderung wird in der 2. vereinfachten Änderung übernommen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich umfasst eine ca. 1,0 ha große Fläche am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Harscheid. Durch die 1. vereinfachte Änderung des BPL Nr. 80 wurde das Plangebiet in zwei Teilbereiche, Planbereich WA1 im Norden und Planbereich WA2 im Süden, unterteilt. Die 2. vereinfachte Änderung betrifft nur den Planbereich WA1. Dieser wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordwesten durch die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Nordosten durch die bereits vorhandene Bebauung der Ortschaft „Harscheid“,
- im Südosten durch die Straße „Hellenhardt“.
- und im Südwesten durch bestehende Waldflächen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 46 (T.a.), 249, 250, 273, 772 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261 in der Flur 55 in der Gemarkung Marienbergshausen.

## **3. Verfahren**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Das vereinfachte Verfahren ist auf Änderungen bestehender Bebauungspläne anwendbar, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die Grundzüge der Planung sind nur dann nicht berührt, wenn die Änderung des Bebauungsplanes, die dem Ursprungsbebauungsplan insgesamt zugrunde liegende planerische Konzeption nicht verändert. Dies ist bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung der Fall, da lediglich eine überbaubare Grundstücksfläche verschoben, eine weitere überbaubare Grundstücksfläche geringfügig erweitert und einzelne gestalterische Festsetzungen geringfügig modifiziert werden.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Das Ziel des Ursprungsbebauungsplanes, ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern mit eventueller Einliegerwohnung in einem an die Örtlichkeit angepassten Baustil zu ermöglichen, bleibt unverändert.

Zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens müssen ferner die unter § 13 Abs. 1 BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sein:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist nach den Umständen des Einzelfalles nicht zu erwarten.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Da somit die Voraussetzungen vorliegen, wird die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Harscheid“ im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Dabei werden die Verfahrensvereinfachungen des § 13 Abs 2 S. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 BauGB angewendet: Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet; von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die Öffentlichkeit wurde im Zuge der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung im Internet gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 18.03.2024 bis einschließlich 18.04.2024 beteiligt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 15.03.2024, ebenso des Änderungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen der Beteiligung ist eine Eingabe erfolgt, der im weiteren Verlauf des Verfahrens nicht gefolgt wurde.

## **4. Rahmenbedingungen**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Die Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche umfassen neben den verschiedenen Kategorien von Flächen, die als Freiraum zu sichern sind auch Siedlungen unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle. Um eine solche Siedlung handelt es sich bei der Ortslage Harscheid. Eine an den örtlichen Bedarf angepasste Siedlungsentwicklung ist demnach möglich.

## **4.2 Flächennutzungsplan**

In dem seit dem 23.09.1997 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nümbrecht ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

## **4.3 Bebauungsplan Nr. 80**

Der Ursprungsbebauungsplan ist bereits seit dem 30.08.2005 rechtskräftig und sieht die Errichtung von 18 Wohnhäusern vor. Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, die seit dem 15.10.2022 rechtskräftig ist, wurden die Zahl der Vollgeschosse in einem Teil des Plangebiets erhöht und einzelne gestalterische Festsetzungen angepasst.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß sowie einem Vollgeschoss im südlichen Teilbereich und zwei Vollgeschossen im nördlichen Teilbereich in einer abweichenden Bauweise fest. Mit der abweichenden Bauweise wird festgesetzt, dass nur Gebäude mit seitlichen Grenzabstand und einer Gesamtlänge von nicht mehr als 16 m zulässig sind. Zudem sind höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, die Grundstücksgrößen dürfen eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Ferner setzt der bestehende Bebauungsplan eine Vielzahl an gestalterischen Festsetzungen fest. Neben Vorgaben zur Gestaltung der Baukörper und Außenwände trifft der Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Dachform und Dachgestaltung. Demnach ist bei einem Vollgeschoss eine Dachneigung von 30-45 Grad und bei zwei Vollgeschossen von 0-22 Grad zulässig. Die Dachüberstände an Giebel- und Traufseiten von Wohngebäuden sind auf eine Länge von je 0,80 m beschränkt.

## **4.4 Baulicher Bestand**

Die katastermäßige Aufteilung gemäß dem Ursprungsbebauungsplan ist bereits vollzogen. Die Grundstücke werden vorangehend für die Bebauung vorbereitet, einzelne Gebäude sowie die Erschließungsstraße wurden bereits errichtet.

# **5. Städtebauliches Konzept**

## **5.1 Bebauung**

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 wurde das Plangebiet in zwei Teilbereiche, Planbereich WA 1 im Norden und Planbereich WA 2 im Süden, unterteilt.

Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes, welches sich aus den Planungen der Grundstückseigentümer ergibt, sind verschiedene Bautypologien vorgesehen, die sich mit den derzeit bestehenden Festsetzungen nicht realisieren lassen.

Konkret ist auf dem Flurstück 254 ein eingeschossiger Bungalow mit einer Dachneigung von 22 Grad geplant. Dieser sieht vor, die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen Dachüberstände von 0,80 m zu überschreiten. An der

Traufseite mit einem Dachüberstand von 1,34 m und an der Giebelseite von 1,50 m. Auf dem südlich angrenzenden Flurstück 255 ist ein Wohnhaus mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit einer Dachneigung von 30 Grad geplant. Dieses sieht an der Traufseite einen Dachüberstand von 1,50 m, an der Giebelseite von 1,64 m und im geplanten Erkerbereich von 1,07 m vor.

Beide Grundstücke liegen im Planbereich WA 1, der eine flache Topographie aufweist. Hier sind eingeschossige Gebäude mit einer Dachneigung ab 22 Grad städtebaulich vertretbar.

Zudem sind die von den Eigentümern vorgesehenen größeren Dachüberstände im Nordteil des Neubaugebiets städtebaulich vertretbar. So können diese einem konstruktiven Schutz der Hausfassade vor Witterungseinflüssen dienen, in den Sommermonaten eine natürliche Beschattungswirkung bieten und die Dachfläche für eine leistungsstarke Photovoltaikanlage und eine umweltfreundliche Stromerzeugung für die Eigennutzung vergrößern.

Beide konkret geplanten Wohnhäuser sind im Nordosten des jeweiligen Baugrundstücks geplant, um eine bessere Ausrichtung (Südwest) der jeweiligen privaten Gartenfläche zu ermöglichen.

## **5.2 Erschließung**

Die Baugrundstücke können weiterhin über die bestehende Ortsstraße „Im Oberhof“ erschlossen werden. Im derzeit gültigen Bebauungsplan wurde daran anbindend eine Erschließungsstraße (Planstraße A) festgesetzt, diese befindet sich bereits im Bau. An die Planstraße A schließt eine Ringerschließung an (Planstraße B), welche die nördlich gelegenen Baugrundstücke erschließen wird.

Die Erschließung wurde bereits vollständig hergestellt.

## **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt wie im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen durch den Anschluss über die Leitungen an den bestehenden Mischwasserkanals in Richtung Ortsmitte.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 80 „Harscheid“ wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, das zu dem Ergebnis kommt, dass von einer Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken abgeraten wird. Stattdessen soll das Oberflächenwasser über einen Regenwasserkanal oder die öffentliche Kanalisation entsorgt werden. Das Niederschlagswasser soll demnach in den vorhandenen Mischwasserkanal im Bereich des Kindergartens eingeleitet werden.

## **6. Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Wie auch im Ursprungsbebauungsplan geregelt, wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

festgesetzt, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Durch die 1. vereinfachte Änderung des BPL Nr. 80 wurde das Plangebiet in zwei Teilbereiche, Planbereich WA1 im Norden und Planbereich WA2 im Süden, unterteilt. Die 2. vereinfachte Änderung betrifft nur den Planbereich WA1.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2),
- Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3),
- Gartenbaubetriebe und (Nr. 4)
- Tankstellen (Nr. 5)

sind weiterhin nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des derzeit bestehenden Bebauungsplanes Nr. 80. Ferner werden potenziell flächen- und verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen, die dem vorrangigen Planungsziel der Wohnnutzung entgegenstehen. Die grundlegende Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen, bleibt mit dieser Festsetzung gewahrt.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung in dem Allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird unter anderem durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bestimmt. Die Festsetzungen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die festgesetzte GRZ entspricht dem unter § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete angegebenen Orientierungswert. Die Festsetzung zur GFZ bleibt unter dem Orientierungswert aus § 17 BauNVO.

Durch die Bestimmung zum Maß der baulichen Nutzung kann sich der Ort unter Beibehaltung der aufgelockerten Struktur als eine in sich geschlossene Siedlung entwickeln, lässt aber im Vergleich zur vorhandenen Bebauung keine überproportionale Bebauung zu.

## **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Allgemeine Wohngebiete WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Wie auch im Ursprungsbebauungsplan sind in der abweichenden Bauweise Einzelhäuser mit einer zulässigen Gesamtlänge von bis zu 16 m zulässig. Durch die 1. vereinfachte Änderung wurde für die abweichende Bauweise ergänzt, dass auch Doppelhäuser mit einer maximalen Gesamtlänge von nicht mehr als 20,0 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. In der 2. vereinfachten Änderung werden zwei überbaubare Grundstücksflächen im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan verschoben bzw. erweitert. In dem Gebiet WA 1 wird die östliche überbaubare Grundstücksfläche, das sich über die Grundstücke 255 und 256 erstreckt, um 7,2 m nach Nordosten, bis auf einen Abstand von 3,0 m an die östliche Geltungsbereichsgrenze verschoben. Im Sinne eines einheitlichen Ortsbildes soll die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht nur das Flurstück Nr. 255 des Antragsstellers, sondern auch das südlich angrenzende Flurstück 256 umfassen. Durch die Verschiebung rückt die mögliche Bebauung näher an das Grundstück der freien

christlichen Gemeinde Harscheid heran. Konflikte sind dadurch allerdings nicht zu erwarten, da Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Wohnnutzungen grundsätzlich untereinander verträglich sind. Zudem besteht zwischen Grundstücksgrenze und dem Kirchengebäude ein Abstand von ca. 20,0 m. Des Weiteren wird mit der 2. vereinfachten Änderung die überbaubare Grundstücksfläche, in welcher das Flurstück 254 liegt, um 7,2 m nach Nordosten, bis auf einen Abstand von 3,0m an den östlichen Geltungsbereich erweitert, um die Möglichkeit zur Bebauung des Eckgrundstückes auszuweiten. Alle anderen überbaubaren Grundstücksflächen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 80 bzw. aus der 1. Vereinfachten Änderung für den vorliegenden Änderungsbereich übernommen.

Die im Ursprungsbebauungsplan zulässige Ausnahme zur Überschreitung der Baugrenzen wird in der 2. vereinfachten Änderung übernommen. Auf die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 80 wird verwiesen.

#### **6.4 Zahl der Wohneinheiten, Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Zahl der Wohneinheiten wird wie im bestehenden Bebauungsplan Nr. 80 auf zwei je Wohngebäude begrenzt. Zugleich wird die Mindestgröße von 600 qm je Baugrundstück von dort übernommen. Faktisch entstehen Grundstücke zwischen ca. 640 und ca. 860 qm. Die Festsetzung verfolgt das Ziel einer lockeren Bauweise. Außerdem wird eine übermäßige wohnbauliche Dichte verhindert; es sollen vorrangig Einfamilienhäuser mit eventueller Einliegerwohnung zulässig sein.

#### **6.5 Maßnahmen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 80 „Harscheid“ wurden verschiedene Maßnahmen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzungen werden in der 2. vereinfachten Änderung übernommen. Es wird auf die zum Bebauungsplan Nr. 80 vorliegende Begründung verwiesen.

#### **6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden ebenfalls weitestgehend aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 80 und der 1. vereinfachten Änderung übernommen. Auf die dazu vorliegenden Begründungen wird verwiesen. Lediglich die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachüberstände werden für das WA 1 geändert, um die konkret vorgesehenen Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, und im Folgenden begründet. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes mit den Änderungen aus der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes behalten für das WA 2 weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Festsetzung zur zulässigen Dachneigung wird insoweit angepasst, dass im WA 1 eingeschossige Wohngebäude mit einer Dachneigung von 22 – 45 Grad zugelassen werden. Dies ist aufgrund der Topographie in diesem Teil des Baugebietes städtebaulich vertretbar. Für zweigeschossige Wohngebäude ist weiterhin eine Dachneigung von 0 – 22 Grad zulässig.

Da Dachüberstände dem konstruktiven Schutz der Hausfassade dienen, in den Sommermonaten eine natürliche Beschattung bieten und die Dachfläche für leistungsstarke Photovoltaikanlagen und eine umweltfreundliche Stromerzeugung für

die Eigennutzung vergrößern, wird mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes die Obergrenze von Dachüberständen in Anlehnung an die beiden konkret geplanten Wohnhäuser von max. 0,8 m auf 1,5 m an Giebelseiten und 1,65 m an Traufseiten erweitert. Da Häuser mit diesen Dachüberständen eine Abweichung der orts- und regional typischen Baustile darstellen, beschränkt sich diese Erweiterung auf das WA 1. Dadurch bleibt das Gemeindebild zur Harscheider Str. erhalten.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen sowie die persönlichen Lebensumstände der bislang in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Maßnahmen der öffentlichen Erschließung sind nicht erforderlich.

### **7.2 Umweltbelange**

Obwohl gemäß § 13 BauGB kein Umweltbericht erforderlich ist, muss geprüft werden, ob mit der Bebauungsplanänderung erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind. Da mit der 2. vereinfachten Änderung lediglich eine Verschiebung und Erweiterung von überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete sowie geringfügige Anpassungen der gestalterischen Festsetzungen verbunden sind, sind insgesamt keine neuen Beeinträchtigungen der Umweltbelange zu erwarten. Es werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen. Die bereits festgesetzte Grundflächenzahl bleibt unverändert. Die Grundzüge der Planung werden in Folge der 2. vereinfachten Änderung nicht verändert daher besteht nach § 1a Abs. 3 BauGB keine Ausgleichspflicht. Zusätzlich wurden die Belange des Artenschutzes im Zuge der 1. vereinfachten Änderung im Jahr 2022 untersucht. Auch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen bleiben bestehen.

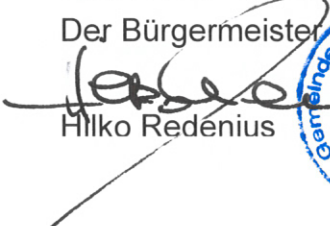
## **8. Umsetzung der Planung**

Die Planungskosten für die Aufstellung und die Umsetzung der Bebauungsplanänderung werden durch die Antragssteller übernommen.

Für die Gemeinde Nümbrecht fallen keine durch die Planung bedingten Kosten an.

Nümbrecht, den 08.07.2024

Der Bürgermeister

  
Hilko Redenius

