



# Burggemeinde Brüggen

Bracht | Brüggen | Born

## Bebauungsplan Bra/2b „Op de Haag“ (Überarbeitung) 1. (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
  - 3.2 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

### **1 Planungsanlass, allgemeine Ziele**

Der Bebauungsplan Bra/2b „Op de Haag“ (Überarbeitung) ist seit dem 31.12.1999 rechtskräftig. Durch die Planung sollen die Grundstücke westlich der Kaldenkirchener Straße nördlich der Straße Op de Haag im Ortsteil Bracht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Regelung zur Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen und Wintergärten im Anschluss an das reguläre Baufenster. Aufgrund mehrerer Eigentümeranträge hat der Rat beschlossen, die bestehende Regelung so zu ändern, dass diese Anlagen die hintere Baugrenze nicht nur um 3,0 m sondern um 4,0 m überschreiten dürfen. Da im Plangebiet eine Reihe vergleichbarer Fälle anzutreffen sind, erfolgt die Änderung nicht nur auf die Anträge bezogen für einzelne Grundstücke, sondern für den gesamten Geltungsbereich.

Im Rahmen des durchzuführenden Planverfahrens bietet es sich an, die zulässigen Nebenanlagen um Einfriedungen zu ergänzen.

Durch die vorliegende 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Bra/2b „Op de Haag“ (Überarbeitung) werden die derzeit rechtskräftigen textlichen Festsetzungen nur in den entsprechenden Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Die zeichnerischen und die übrigen textlichen Festsetzungen bleiben demgegenüber unverändert erhalten. Der Entwurf orientiert sich am üblichen Regelungsstandard vergleichbarer Wohngebiete und, soweit dies sinnvoll oder aufgrund der zeichnerischen Festsetzungen erforderlich ist, an den bisherigen Festsetzungen.

Die Änderungsplanung erfüllt die Voraussetzungen des § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

## **2. Geltungsbereich**

Von der Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bra/2b „Op de Haag“ (Überarbeitung) erfasst. Der Geltungsbereich ist in einer Übersichtskarte durch Umrandung eindeutig kenntlich gemacht bzw. hervorgehoben. Da es sich ausschließlich um bereits bebaute Bereiche handelt, ergeben sich hieraus keine Nachteile.

## **3 Festsetzungen im Einzelnen**

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

Der Bebauungsplan beinhaltet in den für Einzel- und Doppelhäuser sowie mit abweichender Bauweise festgesetzten Bereichen bereits eine Regelung zur Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen und Wintergärten im Anschluss an das reguläre Baufenster. Dabei dürfen diese Anlagen die hintere Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten.

Es hat sich jedoch gezeigt, dass die über das zulässige Baufenster von 14,0 m hinausgehenden zusätzlichen 3,0 m nicht ausreichen, um eine handelsübliche Terrassenüberdachung bzw. Wintergarten von 4,0 m Tiefe errichten zu können. Die Grundstücke am Heinrich-Dohmen-Weg sind schmaler zugeschnitten als in anderen Baugebieten der Gemeinde, so dass die 14,0 m des Baufensters häufig bereits vollständig durch das Wohnhaus ausgenutzt werden. Die Grundstückstiefen sind hingegen ausreichend. Regelungsstandard bei der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind bei einer Bautiefe von 14,0 m und ausreichender Grundstücktiefe üblicherweise 4,0 m.

Um auch im vorliegenden Plangebiet die Flexibilität der Bauherren zu erhöhen und eine unnötig einengende Wirkung der Baugrenzen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die ausgewiesenen überbaubaren Flächen einseitig um maximal 4,0 m überschritten werden dürfen. Das Maß von 4,0 m sichert einerseits einen ausreichenden Spielraum, andererseits wird einer unangemessen hohen Ausnutzung 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.

### **3.2 Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO**

Um eine städtebaulich befriedigende Anordnung der Nebenanlagen sicherzustellen und auch zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange legt der Bebauungsplan bereits fest, 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 ausgenommen sind solche Anlagen, die mit dem Gebietscharakter und dem städtebaulichen Erscheinungsbild vereinbar sind. Diese in den textlichen Festsetzungen abschließend aufgeführten Anlagen werden nun um Einfriedungen ergänzt, um den Wünschen der Bauherren auf Privatsphäre Rechnung zu tragen. Regelungen bezüglich Höhe, Länge und Materialwahl werden in den örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) gesondert geregelt.

## **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 das bestehende Planungsrecht hinaus erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition festgesetzt werden.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb vorhandener Bebauung. Die Regelungen für die an Wohngebäude unmittelbar angrenzende untergeordnete Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die bereits planungsrechtlich zugelassen sind werden nur hinsichtlich der zulässigen Tiefe neu gefasst. Die Ergänzung der Einfriedungen in den Festsetzungen zu Nebenanlagen führen nicht zu einer bedeutenden Erhöhung

der Flächeninanspruchnahme. Eine nachhaltige Beeinträchtigung ist daraus nicht zu erwarten. 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 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Bra/2b „Op de Haag“ (Überarbeitung) die Belange des Artenschutzes nicht betroffen.

Die Bebauungsplanänderung gestattet in einer Tiefe von 4,0 m, hinter den vorhandenen Wohngebäuden, die Errichtung von Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Der Einwirkungsbereich dieser bereits in geringerem Maß 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.

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

## 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

Es wird folgender Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

### 3. Grundwasser

Im räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans können flurnahe Grundwasserstände auftreten. Außerdem ist es von Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus betroffen. Im Zuge dessen kann es zu Beeinflussungen des Grundwasserstandes und hierdurch bedingte Bodenbewegungen kommen.

**Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Bra/2b „Op de Haag“ (Überarbeitung) 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 2.2 Planung / Bauen / Technik  
Planungsamt

Brüggen, im Januar 2019

Im Auftrag:

*gez.*

Frieß

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Burggemeinde Brüggen zur Auslegung dieser Bebauungsplanänderung vom 14.02.2019 zugrunde.

Brüggen, den 04.12.2019

*gez. Gellen*

Bürgermeister

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.12.2019 in der Zeit vom 06.01.2020 bis 07.02.2020 öffentlich ausgelegen.

Brüggen, den 11.02.2020

*gez. Gellen*

Bürgermeister

Diese Begründung lag dem Beschluss dieser Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Burggemeinde Brüggen vom 10.03.2020 zugrunde.

Brüggen, den 12.03.2020

*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 01.10.2020 erfolgt.

Die Bebauungsplanänderung hat am 02.10.2020 Rechtskraft erlangt.

Brüggen, den 14.10.2020

*gez. Gellen*

Bürgermeister