Eifelgemeinde Nettersheim

Begründung

10. Änderung des Bebauungsplanes G 14
- Teilbereich „Auf Graben“ –

im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:

		Seite:
1.	Ausgangslage, Planerfordernis	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Verfahren	4
2.3	Plangeltungsbereich	4
3.	Planungsbindungen	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Bebauungsplan (bestehende Festsetzungen)	5
4.	Festsetzungen der 6. Änderung (Planinhalte)	5
5.	Umweltbelange und Artenschutz	6

1. Ausgangslage / Planerfordernis

Derzeit ist die Grundflächenzahl (GRZ) für den Teilbereich „Auf Graben" bei 0,4 gedeckelt, da der § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO), welcher die Überschreitung der GRZ um 50 % durch Garagen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen (GRZ II) gem. § 14 BauNVO zulässt, in den derzeit gültigen textlichen Festsetzungen ausgeschlossen ist.
Die Summe aus GRZ I (Hauptgebäude, Terrassen etc.) und GRZ II (Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten etc.) darf somit die 0,4 nicht überschreiten.

Der Teilbereich „Auf Graben " ist im gesamten Bebauungsplangebiet G 14 der einzige Bereich, für den diese Festlegung getroffen wurde. Besonders vor dem Grundsatz der Geleichbehandlung sollte der Bebauungsplan angepasst werden. Dies auch unter dem Aspekt, dass derzeit auf Grund der v.g. Ausführungen ggf. eine Rechtssicherheit nicht besteht, sollten die Anlieger gegen diesen Bebauungsplan klagen.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan G 14, für den Teilbereich „Auf Graben", wird zukünftig unter „A. – Planungsrechtliche Festsetzungen / 2.0 – Maß der baulichen Nutzung" der **Punkt 2.2 ersatzlos gestrichen**, so dass die Summe aus GRZ I und GRZ II maximal 0,6 betragen darf und eine Gleichheit zu den umliegenden Baugebieten geschaffen wird.

Die zuvor beschriebenen Veränderungen berühren nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes, so dass der Entwicklungs-, Planungs-, Bau- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Nettersheim in seiner Sitzung am 01.03.2021 beschlossen hat, den Bebauungsplan G 14 für den Teilbereich „Auf Graben" zu ändern und hierbei das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden.

Alle übrigen Festsetzungen, die den Teilbereich „Auf Graben" im Bebauungsplangebiet G 14 betreffen, bleiben weiterhin unverändert bestehen.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

(in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung)

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Juli 2021 (GV. NRW. S. 822/845).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666).

2.2 Verfahren

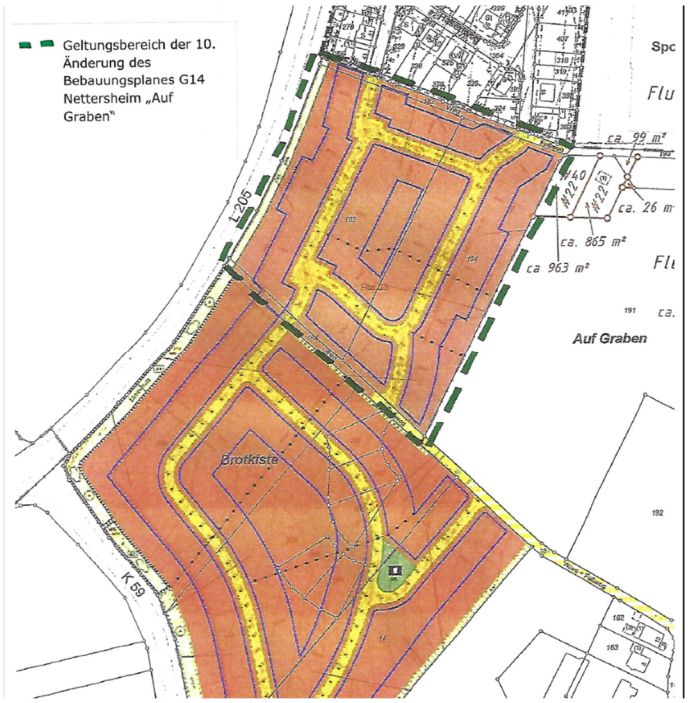
Die 10. Änderung des rechtsverbindlich erlassenen Bebauungsplanes G 14, Teilbereich „Auf Graben" in Nettersheim erfolgt gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Hierfür sind die folgenden Bedingungen zu erfüllen:

a) Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
b) Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
c) 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.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2. und 3. BauGB wird eine öffentliche Auslegung der Änderungsplanung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Darüber hinaus wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

2.3 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den kompletten Teilbereich des Bebauungsplanes G 14 „Auf Graben". Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der nachfolgenden Planzeichnung zu entnehmen.



3. Planungsbindungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nettersheim stellt für den Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt in Kürze

3.2 Bebauungsplan (bestehende Festsetzungen)

Im rechtsverbindlich erlassenen Bebauungsplan G 14, Teilbereich „Auf Graben" ist als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Sie gliedert sich in drei Unterabschnitte – WA1, WA2 und WA3 mit unterschiedlichen First- und Traufhöhen sowie als Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise.

4. Festsetzungen im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes G 14 „Auf Graben" (Planinhalte)

In den textlichen Festsetzungen wird unter „A. – Planungsrechtliche Festsetzungen / 2.0 – Maß der baulichen Nutzung" der Punkt 2.2 ersatzlos gestrichen.

5. Umweltbelange und Artenschutz

Die zuvor beschriebenen Planungsinhalte berühren nicht den Umweltbericht, der im Jahre 2017 im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes G 14, Teilbereich „Auf Graben" erstellt wurde. Aufgrund dessen wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Aufgestellt: 12.05.2026

Gemeinde Nettersheim
gez.
Norbert Crump
- Bürgermeister -