



**Stadt Schleiden
Der Bürgermeister**

Stadt im
**Nationalpark
Eifel**



**Begründung zur
vereinfachten Änderung Nr. 1
des Bebauungsplans
Nr. 73 Oberhausen - Pützgarten**

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung zur vereinfachten Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 73 Oberhausen - Pützgarten

A. PLANUNGSGEGENSTAND

- I. Rechtliche Grundlagen**
- II. Ziele und Zwecke der Planung**
- III. Angaben zum Plangebiet**
 - Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - Heutige Nutzung im Plangebiet

B. PLANINHALT

- I. Bestehende Planungen**
- II. Planungskonzept**
- III. Städtebauliche Festsetzungen**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise, Baugrenzen
- IV. Festsetzungen zur Erschließung und Infrastruktur**
 - Verkehrsflächen, Erschließung
 - Entwässerung
- V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz**
 - Eingriffs-, Ausgleichsregelung
 - Umweltbericht
 - Artenschutz
 - FFH-Gebiete

C. ANHANG

- I. Flächenbilanz**
- II. Übersichtsplan**

A. PLANUNGSGEGENSTAND

I. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit geltenden Fassung sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), in der zurzeit gültigen Fassung.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Der hintere Bereich des Geltungsbereichs ist zurzeit noch als private Grünflächen festgesetzt, da der alte Flächennutzungsplan für diesen Bereich Außenbereich festgesetzt hat. Seit der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplans im Jahr 2006, ist für den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 73 Oberhausen – Pützgarten jedoch Wohnbauflächen festgesetzt.

Dementsprechend soll der Bebauungsplan nun angepasst werden, und der gesamte Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

III. Angaben zum Plangebiet

- **Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Die vereinfachte Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 73 Oberhausen – Pützgarten umfasst die Flurstücke Nr. 468 und 462, Flur 20, Gemarkung Oberhausen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortslage Oberhausen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan (s. Anhang) dargestellt.

- **Heutige Nutzung im Plangebiet**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Wohnbaufläche. Das Flurstück Nr. 468 ist bereits bebaut.

Das Flurstück Nr. 462 kann noch einer Bebauung zugeführt werden, ist derzeit aber eine Grünfläche.

B. PLANINHALT

I. Bestehende Planungen

- **Regionalplan**

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen als allgemeiner Freiraum dargestellt.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

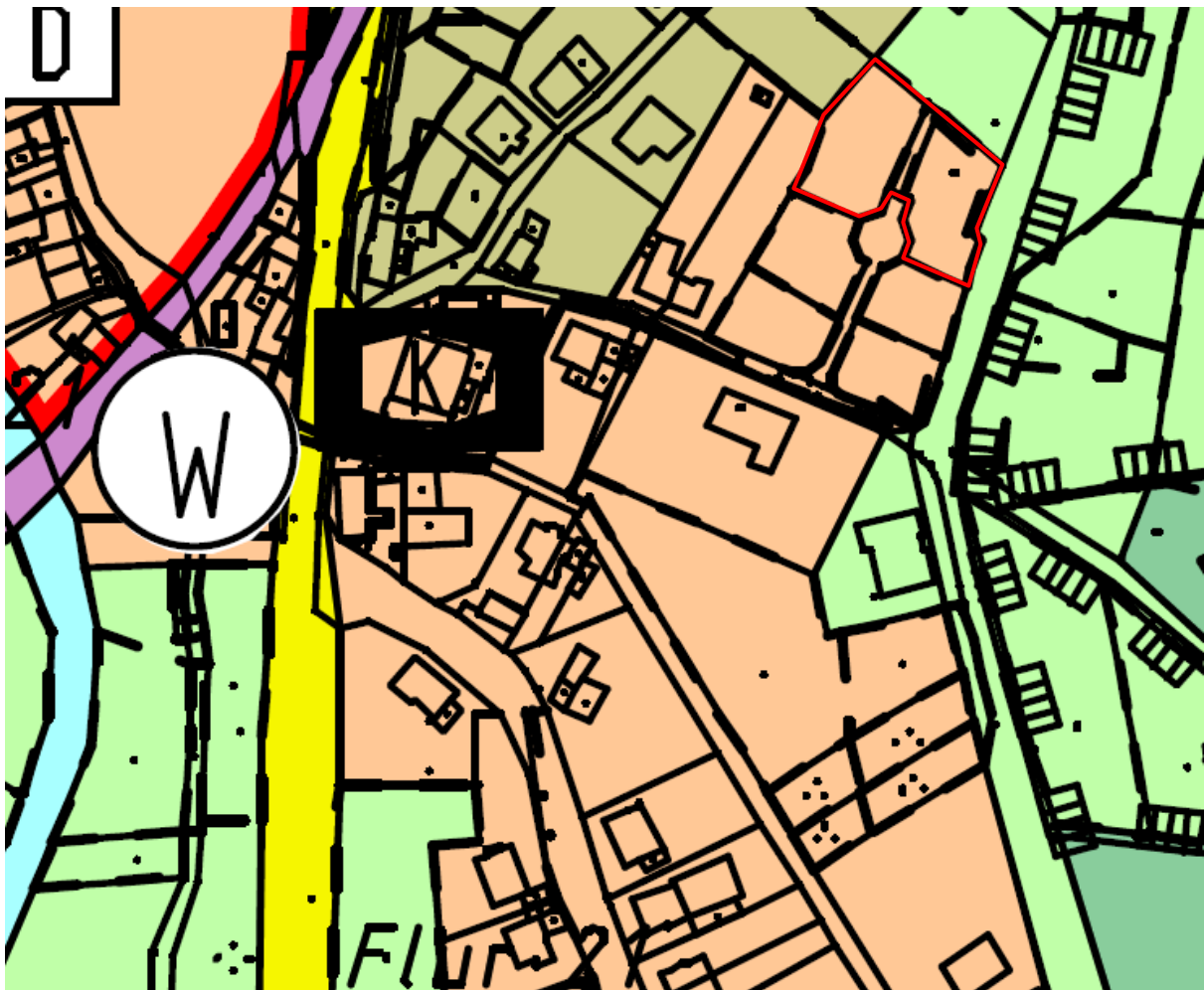


Abb. 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

- **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 73 Oberhausen - Pützgarten. Dieser setzt für das Plangebiet im vorderen Bereich allgemeines Wohngebiet und im hinteren Bereich private Grünflächen fest.



Abb. 1 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 48 Harperscheid, 1. Änderung

- **Landschaftsplan**

Das Plangebiet ist kein Bestandteil des Landschaftsplans Schleiden.

II. Planungskonzept

Der hintere Bereich des Geltungsbereichs ist zurzeit noch als private Grünflächen festgesetzt, da im alten Flächennutzungsplan für diesen Bereich „Außenbereich“ festgesetzt war.

Seit der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplans im Jahr 2006, ist für den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 73 Oberhausen – Pützgarten jedoch Wohnbauflächen festgesetzt.

Durch die vereinfachte Änderung soll die planungsrechtliche Ausweisung im hinteren Teil des Geltungsbereiches an den aktuellen Flächennutzungsplan angepasst werden.

III. Städtebauliche Festsetzungen

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan und der vorhandenen Bebauung wird auf den betroffenen Flurstücken eine maximal I-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

- **Bauweise, Baugrenzen**

Festgesetzt ist hier eine offene Bauweise. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass Einfamilienhäuser in den üblichen Abmessungen errichtet werden können.

In den textlichen Festsetzungen wird außerdem festgesetzt, dass Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

IV. Festsetzungen zur Erschließung und Infrastruktur

- **Verkehrsflächen, Erschließung**

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die vorhandene Straße „Pützgarten“.

- **Entwässerung**

Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Kanal der Kläranlage Schleiden zugeführt. Das Niederschlagswasser wird über einen vorhandenen Kanal dem Vorfluter Rinkenbach zugeführt.

V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

- **Eingriffs-, Ausgleichsregelung**

Durch die vereinfachte Änderung wird der hintere Teil des betroffenen Bereiches an den aktuellen Bebauungsplan angepasst, und ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Hierdurch wird die versiegelbare Fläche größer.

Zustand Bebauungsplan Nr. 73 Oberhausen - Pützgarten (alt)

Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Flächenwert
1	1.1	Versiegelbare Fläche	179	0	0
2	4.3	Zier- und Nutzgarten	1.173	3	3519
Biotopwert gesamt					0

Zustand Bebauungsplan Nr. 73 Oberhausen - Pützgarten (neu)

Durch den Bebauungsplan Nr. 73 ergibt sich folgende Bilanzierung nach dem Eingriff:

Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Flächenwert
1	1.1	Versiegelbare Fläche	406	0	0
2	4.3	Zier-und Nutzgarten	946	3	2838
Biotopwert gesamt					2838

Durch die geänderten Festsetzungen ergibt sich ein Defizit von – 681 Ökowertpunkten.

Die Kompensation des Defizites von – 681 Ökowertpunkten ist im Rahmen des Ökokontos der Stadt Schleiden in Absprache mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen durchzuführen.

- **Umweltbericht**

Die Umweltprüfung entfällt gemäß § 13 BauGB.

- **Artenschutz**

Nach Überprüfung der LINFOS-Datenbank der LANUV befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes keine planungsrelevanten Arten.

- **FFH-Gebiete**

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine FFH-Gebiete, so dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

C. ANHANG

I. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:

1352 m²

Gesamtfläche:

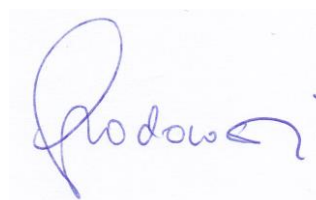
1352 m²
= 0,135 ha

II. Übersicht



**Geltungsbereich der vereinfachten Änderung Nr. 1 des
Bebauungsplanes Nr. 73 Oberhausen - Pützgarten**
Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab = 1 : 5000

Schleiden, den 18.09.2018



(Glodowski)

Stabsstelle Stadtentwicklung