

Bebauungsplan Nr. 478, 8. Änderung

Gebiet südlich „Am Alten Flugplatz“, östlich Saverneweg

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG -

gem. § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) i.V. mit § 7 GO NW

INHALTSVERZEICHNIS

I: ALLGEMEINES

- 1. Anlass der Planaufstellung**
- 2. Lage im Raum**
- 3. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 4. Sonstige Rechtsverhältnisse**
- 5. Weitere Verfahrensschritte**

II: GEÄNDERTE PLANINHALTE

- A** Änderung der Zahl der Vollgeschosse von II-III, III-IV sowie zwingend II auf II-III im nördlichen Teilbereich sowie von zwingend II auf II im südlichen Abschnitt.
- B** Änderung der „geschlossenen“ in „offene“ Bauweise.
- C** Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche / Verkürzung der Baulinie
- D** Änderung der festgesetzten Dachformen und -neigungen von Pultdach (PD) 10-20 Grad und Satteldach (SD) bis 30 Grad für gesamtes Baufeld auf SD 37-45 Grad im nördlichen Teilbereich sowie SD 30-40 Grad und PD 10-20 Grad im südlichen Abschnitt

I: ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Die 8. Änderung des o.a. Bebauungsplans beinhaltet das Baufeld BFW 8/1. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans haben sich u.a. aufgrund der zwischenzeitlich fertiggestellten Umgebungsbebauung sowie der konkreten Nachfrage nach flexibel bebaubaren Grundstücken für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser Änderungsnotwendigkeiten in geringem Umfang ergeben, die nicht flächennutzungsplanrelevant sind.

2. Lage im Raum

Das betroffene Gebiet liegt zwischen den Straßen „Am Alten Flugplatz“ und Saverneweg. Die Lage des zu ändernden Teilbereiches im Baufeld West des Bebauungsplans Nr. 478 –Hohenhagen-, 8. Änderung kann dem Plan entnommen werden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Remscheid, **16. Änderung**, wirksam seit dem 15.10.1999 stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar.

Der **Bebauungsplan Nr. 478 -Hohenhagen-**, seit dem 15.10.1999 rechtsverbindlich.

4. Sonstige Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 478 -Hohenhagen- befindet sich im Bereich einer **städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**. Sie ist am 17.03.1997 als Satzung vom Rat der Stadt beschlossen worden.

5. Weitere Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt worden, da durch die vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind, da die Überbaubarkeit der Grundstücke nicht erhöht wird. Deshalb wird gemäß § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit erübrigt sich, da sich die Grundstücke im Eigentum der Stadt Remscheid befinden. Sonstige Behörden oder Träger öffentlicher Belange sind von der Änderung nicht berührt, da es sich lediglich um eine städtebauliche Flexibilisierung handelt und keine Änderungen an Art und Maß der Bebauung vorgenommen werden.

II: PLANINHALTE

1. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung werden bestimmt durch Festsetzungen der Geschoss- und Grundflächenzahl sowie der Anzahl der Vollgeschosse.

Gemäß § 16 i.V. mit § 20 (1) BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse auf II-III als Mindest- und Höchstmaß im nördlichen Teilbereich des Baufeldes sowie auf II als Höchstmaß im südlichen Abschnitt festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird die städtebauliche Integration des Baufeldes in die umgebende Bebauung gesichert. Die Anzahl der Vollgeschosse von bereits realisierten Bauvorhaben beträgt im nördlich angrenzenden Baufeld BFW 4 und in den südlich angrenzenden Baufeldern BFW 9 und 10 vorwiegend II Vollgeschosse, teilweise plus Dachgeschoss. Für das westlich angrenzende Baufeld BFW 12 ist eine III-geschossige Bebauung plus Dachgeschoss vorgesehen.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird eine „offene“ Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung soll neben Hausgruppen bis 50 m Länge ebenfalls die Bebauung durch freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser ermöglicht werden. Die Festsetzung trägt somit der Nachfrage nach unterschiedlichen Ausbildungen einer Einfamilienhausbebauung Rechnung. Zudem wird hiermit auch das Planungsziel „autoverkehrsarme Wohnquartiere zu schaffen“, durch die Verteilung der Wohneinheitendichte unterstützt.

2.2 überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und eine Baulinie entlang der Straße „Am alten Flugplatz“ festgesetzt.

Durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen können auf den einzelnen Grundstücken unterschiedliche Haustypen und Ausrichtungen realisiert werden. Durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Straße „Am alten Flugplatz“ wird die städtebaulich räumliche Einfassung des Strassenraumes gewährleistet. Diese Einfassung ist über die komplette Länge der Straße „Am alten Flugplatz“ im Bebauungsplan Nr. 478 festgesetzt und in großen Teilen bereits dementsprechend realisiert.

Die Baulinie wird auf den geraden Teil der Strassenbegrenzungslinie beschränkt, um wirtschaftlich tragfähige und nutzungsorientierte sowie flexible Gebäudeformen zu ermöglichen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEIS AUF MAßNAHMEN, DIE AUF GRUND ANDERE GESETZLICHER BESTIMMUNGEN ZUSTANDE GEKOMMEN SIND

1. Dachformen und -neigungen

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NW wird festgesetzt, das im nördlichen Bereich entlang der Strasse „Am alten Flugplatz“ nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 37-45 Grad und im südlichen Abschnitt Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-40 Grad und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-20 Grad zulässig sind.

Die Festsetzungen der Dachform im nördlichen Bereich gewährleistet ein städtebaulich räumlich einheitliches Erscheinungsbild entlang der Straße „Am alten Flugplatz“. Sämtliche Bauvorhaben im nördlich angrenzenden Baufeld BFW 3 sind mit 37-45 Grad geneigten Satteldächern realisiert worden.

Südlich des Baufeldes BFW 8 sind Reihenhäuser mit flachgeneigten Pultdächern entstanden. Um einen harmonischen Übergang der an das Baufeld BFW 8 angrenzenden Baufelder nördlich und südlich zu gewährleisten, sind hier sowohl Satteldächer (30-40 Grad) als auch Pultdächer (10-20 Grad) zulässig.

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

1. Altlasten

Im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 478 ist eine Altlastenuntersuchung durchgeführt worden. Im Bebauungsplangebiet sind keine nutzungseinschränkenden Altlasten gefunden worden.

2. Archäologische Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Die Entdeckung ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NRW anzeigepflichtig. Sie ist der unteren Denkmalbehörde der Stadt Remscheid oder dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege umgehend mitzuteilen.