

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan Nr. 50 „Kuhlheck-Pützfuhr“**

### **1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

#### **1. Lage des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kuhlheck-Pützfuhr wird nördlich und westlich durch die Straßen „Kalberbenden“ und „Zur Schanz“ begrenzt. Östlich und südwestlich grenzen Waldflächen und im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 19,8 ha, darin liegt im nordwestlichen Plangebiet ein Alt-Bestand mit Schulkomplex und vorhandener Wohnbebauung von ca. 3,1 ha. Das Gelände des Plangebietes ist eine Nordhanglage mit einer mittleren Neigung von ca. 20% und weist einen Gesamt-Höhenunterschied von ca. 65 m auf. Der tiefste Geländepunkt liegt mit ca. 408 m ü. NN unterhalb der Schule im Einmündungsbereich der Straßen „Kalberbenden“ und „Zur Schanz“. Der höchste Punkt liegt mit ca. 474 m ü. NN an einem Wirtschaftsweg, der das Plangebiet südlich begrenzt.

#### **2. Erfordernis der Planänderung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 erfolgte seinerzeit um den Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für Familien mit Kindern Rechnung zu tragen.

Das Gebiet, in der Nähe des Ortszentrums Hellenthal gelegen, in Nachbarschaft von Grund- und Hauptschule, Kindergarten, Gemeindeverwaltung und Grünflächen eignet sich besonders als Wohnstandort. Die städtebauliche Entwicklung sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme des Schulkomplexes, Wohnbauflächen vor. Der Standort ist angebunden an die Ortslage Hellenthal und rundet die vorhandene Wohnbebauung ab.

Die Verkehrsanbindung des Gebietes erfolgt von der „Kölner Straße“ aus über die „Rathausstraße“ in die Straße „Kalberbenden“ und „Auf der Schanz“.

Das Baugebiet umfasst insgesamt 174 Baugrundstücke und wird in zwei Bauabschnitten erschlossen. Der erste Bauabschnitt ist mittlerweile fertiggestellt, der zweite Bauabschnitt erfolgt bedarfsabhängig in den nächsten Jahren.

Im Zuge der Vermarktung und Bebauung ergeben sich Probleme bei der Bauausführung hinsichtlich der getroffenen gestalterischen Festsetzungen. Dies betrifft teilweise die Anforderungen an die Dachgestaltung und im Wesentlichen die Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen. Aufgrund der Hanglage werden meist höhere Stützmauern bzw. Einfriedungen notwendig. Insbesondere die Regelung, dass zum Nachbargrundstück nur Stützmauern bis maximal 1,0 m Höhe zulässig sind, kann i.d.R. nicht eingehalten werden.



Bebauungsplan Nr. 50 „Kuhlheck-Pützfuhr“

Da in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ebenfalls Regelungen zur Dachform und Dachneigung enthalten sind, sollen die Gestalterischen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift vom 30.10.2000) zum Bebauungsplan Nr. 50 „Kuhlheck-Pützfuhr in Gänze aufgehoben werden und die textlichen Festsetzungen geringfügig geändert bzw. konkretisiert werden.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

### **3. Geplante Änderung**

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 50 werden unter Punkt 1.5 wie folgt geändert:

*Es sind **für das Haupthaus** nur geneigte Dächer (Walm- bzw. Satteldach) zulässig.*

*Die Dachneigung für das Haupthaus beträgt 25° bis 45°. **Für Garagen und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 0 bis 45° zulässig.** \*)*

Alle anderen Festsetzungen werden unverändert beibehalten.

### **4. Natur und Landschaft**

Durch die Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 50 „Kuhlheck-Pützfuhr“ ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt, da keine zusätzliche Versiegelung zu erwarten ist.

Hellenthal, Februar 2018

\*) Änderungen bzw. Ergänzungen s. Markierung