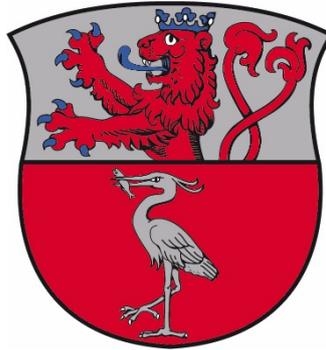


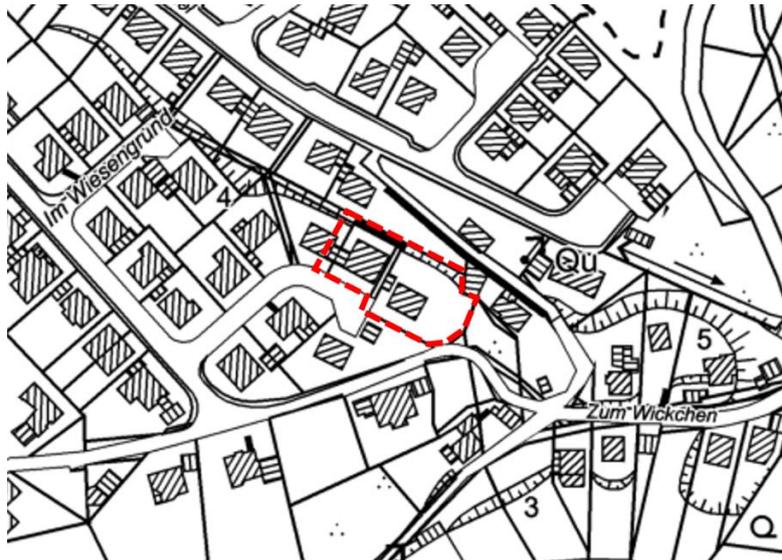
## GEMEINDE KÜRTEN



### Bebauungsplan 3/I (Eichhof)

### 11. Änderung

#### BEGRÜNDUNG (öffentliche Auslegung)



© Bezirksregierung Köln, GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Stand: September 2023

Planungsbüro:



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
Zur Pumpstation 1 Fon: 02129-566 209 – 0  
42781 Haan Fax: 02129-566 209 – 16  
mail@isr-planung.de www.isr-planung.de

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. ANLASS, ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG, PLANERFORDERNIS</b>	<b>3</b>
<b>2. VERFAHREN</b>	<b>3</b>
<b>3. AKTUELLES PLANUNGSRECHT</b>	<b>3</b>
<b>4. INHALT DER PLANÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
Maß der baulichen Nutzung .....	4
<b>5. UMWELTBELANGE</b>	<b>4</b>

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) in der zurzeit gültigen Fassung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes 3/I (Eichhof).

Die 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes 3/I (Eichhof) ist für das Plangebiet seit dem 03.04.1990 rechtskräftig und bildet die Grundlage für die aktuelle 11. Planänderung.

### **1. ANLASS, ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG, PLANERFORDERNIS**

Gegenstand der 11. Änderung des Bebauungsplanes sind die Flurstücke 2000, 2001, 2289 und 2290 in der Gemarkung Breibach der Gemeinde Kürten, Flur 4. Auf diesen Flurstücken befinden sich Gebäude aus den Jahren 1973 und 1985 sowie Terrassen, welche sich teilweise außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen befinden. Ziel der 11. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Bestandsbebauung planungsrechtlich zu sichern. Hierzu sollen die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst und vergrößert werden, damit sich die Bestandsgebäude sowie an Gebäude angrenzende Terrassen einschließlich ihrer Überdachungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden. Des Weiteren soll durch die Änderung des Bebauungsplanes der Bestand eines Abstellraums inklusive Überdachung planungsrechtlich gesichert werden.

Somit ist die vorliegende 11. Änderung erforderlich, um die Bestandsbebauung planungsrechtlich zu sichern.

### **2. VERFAHREN**

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Aus diesem Grund kann auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, den Umweltbericht nach § 2a, der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2, die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 sowie die Überwachung nach § 4c BauGB verzichtet werden. Zudem kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

### **3. AKTUELLES PLANUNGSRECHT**

Die 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes 3/I (Eichhof) vom 03.04.1990 bildet weiterhin die rechtskräftige Grundlage für Vorhaben in dem Gebiet. Zu beachten sind die kleinteiligen Änderungen einzelner Teile des Bebauungsplans, welche im Laufe der Jahre getätigt wurden.

Im Rahmen der vorliegenden 11. Änderung werden die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und den erfolgten Änderungen übernommen und bleiben gültig.

## **4. INHALT DER PLANÄNDERUNG**

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die 11. Änderung setzt die überbaubare Grundstücksfläche auf den betroffenen Flurstücken 2000, 2001, 2289 und 2290 auf der Gemarkung Breibach der Gemeinde Kürten, Flur 4 neu fest. Damit sollen die bereits bestehenden Gebäude sowie deren Terrassen einschließlich ihrer Überdachungen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich gesichert und ein geringfügiger Erweiterungsspielraum gegeben werden. Die bestehenden Gebäude fügen sich in die Umgebung der Bestandsbebauung ein. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist neben der Anpassung für Anlagen nach § 19 Absatz 4 BauNVO sowie für an Gebäude angrenzende Terrassen nach § 16 Absatz 6 BauNVO weiterhin auf die 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes abzustellen, sodass die zulässige Dichte durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptanlagen planungsrechtlich nicht erhöht wird.

### **Maß der baulichen Nutzung**

In der 11. Änderung werden neue Festsetzungen zur Überschreitung der Grundfläche durch in § 19 Absatz 4 BauNVO bezeichnete Anlagen sowie durch an Gebäude angrenzende Terrassen einschließlich ihrer Überdachungen nach § 16 Absatz 6 BauNVO getroffen. Mit der Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Terrassen bis insgesamt 0,6 sollen die im Bestand bestehenden Terrassen planungsrechtlich gesichert werden. Zudem wird eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung von Gebäuden und ihren Übergangsbereichen zum Garten sichergestellt. An Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Rechtsauffassung als Bestandteil der Hauptanlage eingeordnet. Die daraus zu schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein. Dies wird dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht. Daher ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 BauNVO und durch an Gebäude angrenzende Terrassen einschließlich ihrer Überdachungen ausnahmsweise zulässig, sofern die Überschreitung der zulässigen Grundfläche auch in der Summe der Grundflächen von an Gebäude angrenzenden Terrassen inklusive Überdachungen und der in § 19 Absatz 4 BauNVO bezeichneten Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht übersteigt.

So wird sichergestellt, dass mit den getroffenen Festsetzungen eine Versiegelung, die über eine Versiegelung bei Ausschöpfung der Orientierungswerte für die GRZ gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO Absatz 4 Satz 2 BauNVO hinausgehen würde, nicht ermöglicht wird. Mit den getroffenen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, die im Bestand bereits bestehenden Terrassen inklusive ihrer Überdachungen planungsrechtlich zu sichern, bei gleichzeitiger Wahrung einer für diesen Standort angemessenen städtebaulichen Dichte.

## **5. UMWELTBELANGE**

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes werden planungsrechtlich keine neuen Flächen versiegelt, da die geplante Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche aktuell überwiegend bereits bebaut ist und die festgesetzte GRZ von 0,4 eingehalten

wird. Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch in § 19 Absatz 4 BauNVO bezeichnete Anlagen sowie durch an Gebäude angrenzende Terrassen nach § 16 Absatz 6 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 können nur geringfügig bauliche Änderungen vorgenommen werden, da die GRZ im Bestand bereits nahezu ausgeschöpft wird. Auf der zu erweiternden überbaubaren Grundstücksfläche befinden sich neben der Bestandsbebauung angelegte Gartenflächen. Mit der geringfügig angepassten Planung sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten.