

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Ro 16 - 2. Änderung in der Ortschaft Roisdorf

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Ro 16 – 2. Änderung der Stadt Bornheim liegt im nördlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ro 16, zwischen der Straße "Am Dietkirchener Hof" und dem Oberdorfer Weg, in Bornheim-Roisdorf.

Es handelt sich hierbei um die Fläche des ehemaligen Kindergartengrundstücks, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 16 in ein Reines Wohngebiet (WR) mit einem öffentlichen Erschließungsweg geändert wurde.

Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke 618, 619 und 623 in der Flur 26, Gemarkung Roisdorf. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 513 tlw. und 514 an der Straße "Ehrental",
- im Osten durch den Oberdorfer Weg,
- im Süden durch die Flurstücke 592 tlw., 620 und 622 (öffentlicher Spielplatz) und die Straße "Am Dietkirchener Hof",
- im Westen durch die Flurstücke 530 und 531.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Ro 16 – 2. Änderung hat eine Größe von ca. 1.410 m² und ist ein bislang unbebautes Gelände. Es fällt von der Straße "Am Dietkirchener Hof" (rd. 96 m ü. NN) aus nach Norden und Westen um rd. 3 m auf ein Plateau (rd. 93 m ü. NN) und von dort aus zum Oberdorfer Weg (dort südlich bei rd. 84 m ü. NN und nördlich bei rd. 81 m ü. NN).

Die verbindliche Abgrenzung des Plangebiets ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Anlass, Ziele und Zecke der 2. Änderung

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Ro 16 ist die konkrete Absicht dort - unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung - ein Einfamilienhaus zu errichten.

Die bisherigen städtebaulichen Ziele für den Änderungsbereich, die in der 1. Änderung des BP Ro 16 durch zwei eigenständige Baugrundstücke (= zwei Einfamilienhäuser) mit entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt wurde, konnten bisher nicht umgesetzt werden, da die Vermarktung durch die Volksbank Bonn Rhein-Sieg als Eigentümer der Flurstücke 618 und 619 in den letzten Jahren erfolglos verlief.

Dies liegt nicht zuletzt in den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 16 – 1. Änderung begründet, die eine Bebauung mit einer nachhaltigen und wirtschaftlichen Gebäudeplanung erheblich erschweren bzw. im Hinblick auf die Topografie - speziell für die nördliche, talseitige Bauparzelle - nahezu unmöglich machen:

- Insgesamt wurde die Höhenlage der baulichen Anlagen im Verhältnis zu den topografischen Gegebenheiten zu niedrig festgesetzt,
- Das talseitige Baufenster rückt unmittelbar an den Steilhang heran. Bei Ausnutzung des derzeitigen Planungsrechts entstünde eine optische Dreigeschossigkeit,
- Nutzbare Freiräume/Außenanlagen würden nur durch aufwändige Stützbauwerke herstellbar.

Mit der Bebauungsplanänderung soll, wie bereits vor beschrieben, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet und angemessene Übergänge zu den angrenzenden, bebauten Grundstücken – speziell aber auch im Hinblick auf die topografisch exponierte Lage - erreicht werden. Die angestrebte Bebauung im Plangebiet soll durch entsprechende Festsetzungen zu Gebäudehöhen sichergestellt werden.

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Reines Wohngebiet (WR) - entsprechend der bisherigen Festsetzungen im BP Ro 16 – 1. Änderung ausgewiesen.

3. Verfahren

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 15.05.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Ro 16, gemäß § 2 (1) und § 1 (8) BauGB i.V. mit § 13 BauGB, beschlossen.

Da durch die beabsichtigten Änderungen

- zwei überbaubare Grundstücksflächen werden zu einer überbaubaren Grundstücksfläche vereinigt,
- eine damit zusammenhängende, bisher festgesetzte kleine öffentliche Verkehrsfläche (Stichweg) entfällt dadurch,

die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Ro 16 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Mit den beabsichtigten Änderungen wird zudem auch nicht die planerische Grundkonzeption des BP Ro 16 berührt.

Hierzu hat das BVerwG ausgeführt:

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Änderung oder Ergänzung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Plankonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht.¹

Somit wird gemäß § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen.

Des Weiteren wird gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 1 a (3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Insofern wird kein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg aus dem Jahre 2003 ist der Bereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

¹ BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 - 4 C 16.07 -

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Bornheim und damit außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 2 (Bornheim).

4.4 Tatsächliche- und rechtliche Gegebenheiten

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über eine Anbindung an die vorhandene Straße "Am Dietkirchener Hof".

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine ungenutzte, brachgefallene Fläche mit Gehölzbewuchs im nördlichen und östlichen Randbereich.

Nach bisherigem Kenntnisstand und vorliegenden Informationen ist das Plangebiet weder von Altlasten, Altablagerungen noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Im Bereich der östlichen Plangebietsfläche verläuft ein Freileitungs-Stromkabel (1 KV Netzkabel) auf Freileitungsmasten.

Es befinden sich keine eingetragenen Denkmäler innerhalb des Plangebiets.

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 09.07.2008 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Ro 16 – 1. Änderung.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung

Das aktuelle Baukonzept sieht entgegen den bisherigen zwei Wohngebäuden nunmehr nur noch ein Wohngebäude vor.

Bei der geplanten Platzierung dieses Wohngebäudes auf dem Baugrundstück war vor allem die optische Wirkung des Gebäudes vom tiefer gelegenen Straßenbereich Ehrental/Oberdorfer Weg von besonderer Bedeutung.

Mit der bisher zulässigen Bebauung wäre ein eingeschossiger Baukörper mit Sockel, steilem Satteldach und einem Zwerchgiebel zulässig, so dass dieser – auf Grund der topografischen Gegebenheiten – zum Ehrental/Oberdorfer Weg hin als fast dreigeschossiger Baukörper in Erscheinung treten würde (siehe hierzu im nachfolgenden Bild 1: Geländeschnitt = rote Darstellung).

Mit der geplanten Bebauungslösung wurde die im BP Ro 16 – 1. Änderung festgesetzte nördliche Baugrenze insgesamt nach Süden hin um 8 m zurückgenommen. Damit wurde die geplante Bebauung weitestgehend aus dem nach Norden abfallenden Hangbereich herausgenommen (siehe hierzu im nachfolgenden Bild 1: Geländeschnitt = schwarze Darstellung).

Der beabsichtigte zweigeschossige Baukörper mit flach geneigtem Satteldach und der nach Norden unmittelbar angrenzende eingeschossige Gebäudekubus mit Flachdach werden damit optisch deutlich weniger vom Ehrental/Oberdorfer Weg aus in Erscheinung treten.

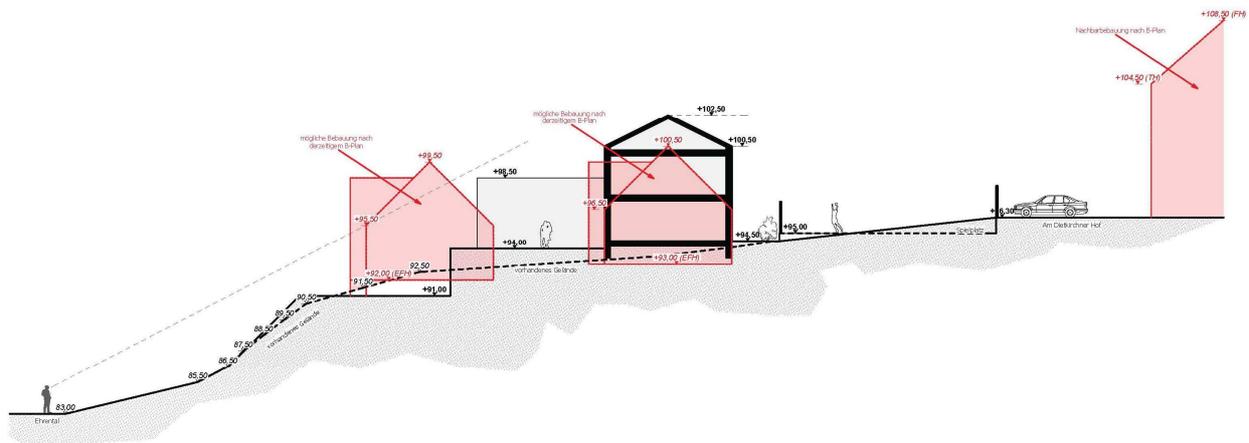


Bild 1: Geländeschnitt mit der bisher möglichen Gebäudeanordnung (rot) und der geplanten Gebäudeanordnung (schwarz)

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt unmittelbar von der vorhandenen Straße "Am Dietkirchener Hof" aus.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Straße "Am Dietkirchener Hof".

Die Entsorgung des Plangebietes ist über die vorhandene Kanalisation in der Straße "Am Dietkirchener Hof" sowie alternativ über die vorhandene Kanalisation in der Oberdorfer Straße vorgesehen.

6. Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Der gesamte Bereich des Bebauungsplans Ro 16 - 2. Änderung wird wie im Vorgängerbebauungsplan (BP Ro 16 - 1. Änderung) planungsrechtlich als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Eine textliche Festsetzung schließt die nach § 3 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen insgesamt aus, um sicher zu stellen, dass keine die Wohnruhe belastenden Nutzungen in dieses Plangebiet Einzug halten.

Gemäß § 13 BauNVO sind in den Wohngebäuden Räume für die Ausübung von freien Berufen zulässig, da von diesen keine Störwirkungen ausgehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (GH max.), maximalen Traufhöhen (TH max.) und maximalen Firsthöhen (FH max.) bezogen auf Normalnull (NN) bestimmt.

Diese Festsetzungen wurden im Zusammenhang mit den umgebenden Gebäuden sowie im Hinblick auf die optische Wirkung auf den Bereich Ehrental und Oberdorfer Weg festgelegt (siehe hierzu auch Bild 1: Geländeschnitt).

Die bisherige Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 wurde unverändert übernommen. Eine Überschreitung dieser zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen, so dass insgesamt eine maximale Versiegelung des Baugrundstücks von 0,6 erreicht werden kann. Der Versiegelungsgrad bleibt gegenüber dem Vorgängerbebauungsplan (BP Ro 16 - 1. Änderung) insofern unverändert.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse sind auf Grund der vorgenannten Festsetzungen entbehrlich.

Die einzelnen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen darauf ab, eine harmonische Ergänzung durch die vorgesehene Bebauung in Bezug auf die außerhalb des Plangebiets vorhandene Bebauung zu erreichen.

Die Stellung der baulichen Anlagen (= Firstrichtung) wurde für den südlichen Bereich des Baufeldes (WR 2) mit dem dort festgesetzten Satteldach geregelt. Die Ost-West-Firstrichtung berücksichtigt das nach Norden abfallende natürliche Gelände. Die Planzeichnung enthält hierzu eine Darstellung.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauungen und der Grundstückssituation wurde die offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig - festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und – wie bereits vor beschrieben – werden die bisherigen zwei Baufelder (14 x 9 m x 2 = insgesamt 252 m²) zu einem Baufeld (16 x 16 m = 256 m²) zusammengefasst.

Für die mit dem zulässigen Gebäude im Zusammenhang stehenden Terrassen ist im Textteil zum Bauungsplan unter Pkt. A 3. ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen vorgesehen, die jedoch im Hinblick auf die Geländesituation auf maximal 3 m begrenzt ist.

6.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Plangebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze (= Carports) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den seitlichen Abstandsflächen sowie in der gesondert festgesetzten Fläche für Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (ÜSt) und Stellplätze (St) zulässig. Zur weitestgehenden Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von baulichen Anlagen wurde nur eine Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO mit max. 30 cbm Rauminhalt als zulässig festgesetzt.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt. Dieser Festsetzung lag zugrunde und dient dazu, den Charakter der im Umfeld befindlichen Einfamilienhausgrundstücke zu übernehmen sowie eine untypische Verdichtung der Wohnnutzung im Bereich des Plangebiets und eine damit verbundene höhere Verkehrsbelastung zu vermeiden.

6.6 Pflanzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die im Textteil zum BP Ro 16 - 2. Änderung festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen leisten den Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Diese Festsetzung wurde aus dem Vorgängerbebauungsplan (BP Ro 16 – 1. Änderung) übernommen.

6.7 Baugestalterische Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauungen wurde für das Hauptgebäude im Plangebiet nur das Sattel- bzw. das Flachdach, mit entsprechenden Dachneigungen, als zulässig festgesetzt.

Für den WR2 – Bereich (Satteldach) wurde die Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite (Ost-West-Richtung) festgesetzt und berücksichtigt damit sowohl einen harmonischen Übergang zum

nach Norden abfallenden natürlichen Gelände als auch eine optimierte Ausrichtung zur solaren Energiegewinnung.

Die baugestalterischen Festsetzungen wurden aus dem BP Ro 16 – 1. Änderung weitestgehend übernommen und berücksichtigen zudem die ortstypischen Gegebenheiten in der näheren Umgebung:

- die Eindeckung der Dachflächen des Satteldaches in dunklen Farbtönen,
- der Ausschluss von Dacheindeckungen aus Materialien mit spiegelnder Oberfläche,
- die ausnahmsweise Zulässigkeit von Materialien im Dachbereich für regenerative Energiegewinnung,
- die Gestaltung der Fassaden als vorwiegend helle Putzflächen,
- die Unzulässigkeit von Metallverkleidungen an der Fassade.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen der Verhinderung von negativen gestalterischen Auswüchsen dienen.

Bedingt durch die topografischen Gegebenheiten sind Geländeterrassierungen und Stützmauern nicht auszuschließen, so dass der Textteil zur Bebauungsplanänderung hierzu entsprechende Festsetzungen enthält. Zu hohe Stützmauern sollen hierdurch ausgeschlossen werden.

7. Auswirkungen der 2. Änderung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 16 wird die Entwicklung dieser Grundstücksfläche für ein Wohngebäude vorbereitet. Mit der Schaffung von Wohnraum sind grundsätzlich Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden. Insbesondere der durch den Bevölkerungszuwachs entstehende Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen für Kinder (öffentliche Spielplätze, Kindergarten- und Grundschulplätze) ist hierbei zu beachten. Diese vg. Einrichtungen sind jedoch im näheren Umfeld in ausreichendem Maße, bezogen auf die geringe Größe des Plangebietes und den Umfang der Wohnbebauung, vorhanden.

Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen im angrenzenden- und näheren Umfeld sind mit der beabsichtigten Planung nicht zu erwarten.

Auch wenn die Firsthöhe im WR 2 – Bereich gegenüber der 1. Änderung des BP Ro 16 um rd. 2 m höher zulässig festgesetzt und jetzt auf 102,50 m ü. NN liegt, so sind hiermit keine unzumutbaren Einschränkungen (Verschattung oder Sichtbehinderung) für die unmittelbaren Angrenzer an der Straße "Am Dietkirchener Hof verbunden.

Deren Firsthöhen liegen:

- beim westlichen Angrenzer bei 103,8 m ü. NN
- beim südöstlichen Angrenzer bei 102,4 m ü. NN
- beim südlichen Angrenzer bei 108,5 m ü. NN.

Planungsschadensrecht

Wird bei einer Planänderung die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung ein, ist dafür Entschädigung zu leisten (§ 42 (1) BauGB).

Eine Begrenzung der Entschädigungspflicht ergibt sich aus § 42 (2) BauGB. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, besteht Anspruch auf Entschädigung nur für die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Eine Wertminderung des Grundstücks wegen Aufhebung oder Änderung der - bisher zulässigen aber nicht ausgeübten - Nutzbarkeit kommt nach dem Ablauf dieser 7-Jahres-Frist grundsätzlich nicht mehr in Betracht.

Durch die 2. Änderung des BP Ro 16 und damit zusammenhängender planungsrechtlicher Festsetzungen wird jedoch - auch in Kenntnis der aktuellen Eigentumsverhältnisse - keine Entschädigungspflicht für den Bereich der Flurstücke 618, 619 und 623 gesehen.

7.2 Umweltauswirkungen

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da wie zuvor bereits ausgeführt für den Änderungsbereich bereits Baurechte bestehen.

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird abgesehen, da die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird. Siehe hierzu unter Pkt. 3 – Verfahren und Verfahrensablauf.

Artenschutz

Gleichwohl werden aber die Belange des Artenschutzes nicht verkannt. Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst.

Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren beachtet werden. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des BNatSchG.

Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

In der Vorprüfung (Stufe I) werden anhand einer Ortsbegehung und der Auswertung verfügbarer Daten das mögliche Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten prognostiziert und die Konflikte, die im Rahmen des Bauvorhabens auftreten können beschrieben und bewertet.

Zum Artenschutz trifft die Artenschutzrechtliche Vorprüfung² detaillierte Aussagen. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Untersuchung zusammengefasst wiedergegeben. Die vollständige Artenschutzrechtliche Vorprüfung kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Bornheim eingesehen werden:

Die artenschutzrechtliche Beurteilung basiert auf einer Ortsbegehung am 20.08.2014 und einer Auswertung verfügbarer Daten, insbesondere aus @LINFOS.

Säugetiere

Fledermausquartiere werden im Plangebiet von vorneherein ausgeschlossen, da weder Gebäude mit Einflugmöglichkeiten bzw. Spalten, noch Gehölze mit Baumhöhlen und Spalten vorhanden sind. Eine Nutzung der Freifläche als Nahrungs-Teilhabitat ist möglich.

Reptilien

Ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse oder der Wechselkröte, die in der näheren Umgebung vorkommen, wird nach fachlicher Einschätzung aufgrund fehlender Lebensräume ausgeschlossen.

Vögel

Die Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf ein Vorkommen bestandgefährdeter oder seltener Vogelarten. Dennoch sollte die Baufeldfreimachung möglichst außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden, um eine Beeinträchtigung bodenbrütender, häufiger Arten des Siedlungsraumes zu vermeiden. Der Verlust dieser potentiellen Nistplätze ist nicht erheblich, da die ökologische Funktion der im Plangebiet vorkommenden verbreiteten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist und genügend Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden sind.

Fazit:

Insgesamt betrachtet ergeben sich unter Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verletzungen der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG.

Daher ist eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II – vertiefende Prüfung) nicht erforderlich.

² Artenschutzrechtliche Vorprüfung, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, Stand 25.08.2014

8. Realisierung

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom und Gas erfolgt von der Straße "Am Dietkirchener Hof" aus. Hier befinden sich alle notwendigen Versorgungsleitungen.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt durch Einleitung des Schmutzwassers in den Mischwasserkanal im Oberdorfer Weg und durch Einleitung des Niederschlagswassers in den verrohrten Bachkanal im Oberdorfer Weg.

8.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 1 a (3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die in der 1. Änderung des BP Ro 16 enthaltenen Ausgleichsfestsetzungen wurden in der 2. Änderung des BP Ro 16 berücksichtigt.

9. Bodenordnung

Eine Bodenordnung im Plangebiet erfolgt durch die grundstücksmäßige Vereinigung der drei Flurstücke 618, 619 und 623.

10. Erschließungsmaßnahmen

Durch die Reduzierung von bisher zwei Bauparzellen auf eine Bauparzelle entfällt die Notwendigkeit der in der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 16 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Stichweg).

Das Baugrundstück (Flurstücke 618, 619 und 623) ist damit unmittelbar von der vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraße "Am Dietkirchener Hof" aus erschlossen.

11. Kosten

Die durch das Vorhaben verursachten Kosten werden vom betroffenen Grundstückseigentümer übernommen.

12. Flächenbilanz (mit CAD ermittelt)

Plangebiet, gesamt	1.414 m²	100 %
Reines Wohngebiet (WR)	1.414 m ²	100 %
<i>(davon als überlagernde Fläche für das "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" = 271 m² (= 19,2%))</i>		

13. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), i.d.F.d. Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142) sowie die Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert am 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.