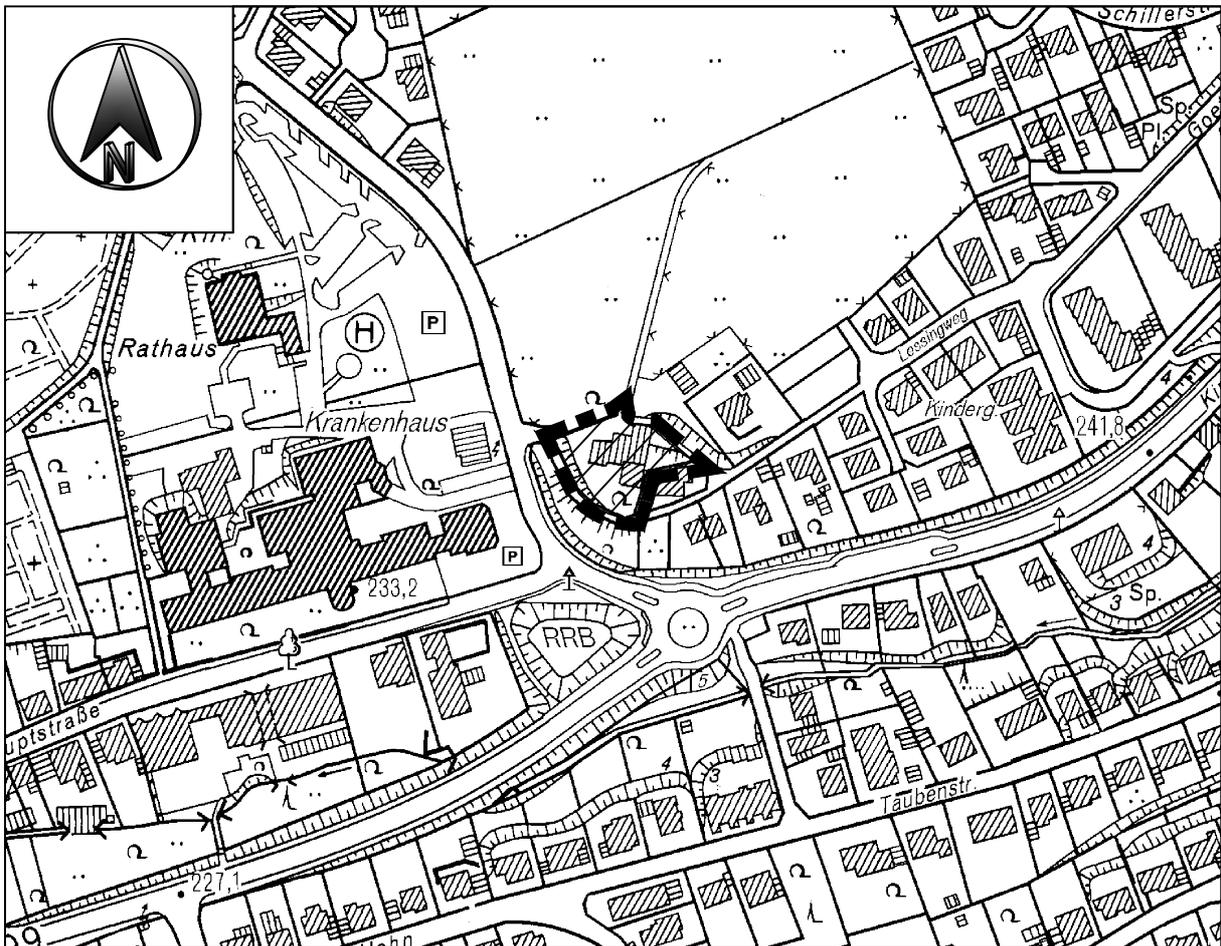
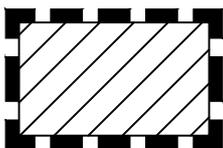


## Bekanntmachung der Gemeinde Lindlar



### Gemeinde Lindlar Bebauungsplan Nr. 20 D - Ortskern Lindlar - 6. Änderung



Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 D  
- Ortskern Lindlar -





# GEMEINDE LINDLAR

B o r r o m ä u s s t r a ß e 1 – 5 1 7 8 9 L i n d l a r

## BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 D -Ortskern Lindlar- nach § 13 BauGB**

Stand: 23.06.2020

**Bearbeitung:**  
Bauen – Planen – Umwelt

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen</b>	<b>4</b>
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3.1	Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet	4
3.3.2	Biotopkataster NRW	4
3.3.3	Gesetzlich geschützte Biotop nach. § 62 Abs. 1 LG NRW <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	4
3.3.4	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	4
3.3.5	Besonders oder streng geschützte Arten	5
3.4	Umweltbericht	5
<b>4</b>	<b>Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
	Fehler! Textmarke nicht definiert.	
4.1	Bestehender Bebauungsplan	5
	Fehler! Textmarke nicht definiert.	
4.2	Planung Reines Wohngebiet WR	6
<b>5</b>	<b>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>7</b>
5.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	7
5.2	Artenschutz	7
<b>6</b>	<b>Denkmal</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Boden</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen</b>	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>Vermerk zur Begründung</b>	<b>8</b>

Abbildung 1 - Geltungsbereich

Abbildung 2 - Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindlar

Abbildung 3 – Luftbildaufnahme, ohne Maßstab

Abbildung 4 - Bestehender Bebauungsplan Nr. 20 D

Abbildung 5 – Geplanter Bebauungsplan Nr. 20 D, 6. Änderung

## 1 VERFAHREN SOWIE ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

---

Der Eigentümer des Grundstückes „Auf dem Ufer 1“ (Gemarkung Lindlar, Flur 50, Flurstück 95) plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 D, welcher am 24.09.1981 die Rechtskraft erlangt hat. Er setzt im Änderungsbereich WA – Allgemeines Wohngebiet sowie eine zweigeschossige Bebauung und einen überbaubaren Bereich fest. Für den Bereich wurde der Bebauungsplan bereits geändert. In der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Baugrenze um 3,0 m verschoben. Die Planung wurde nicht realisiert. Inzwischen liegt eine neue Planung vor, die ebenfalls ein Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorsieht. Das Flachdach soll als Gründach ausgeführt werden und als Aufstellfläche für die Solarthermie und Photovoltaikanlage dienen. Die Stellplätze sollen in der Tiefgarage und vor dem Haus errichtet werden. Zur Realisierung des Bauvorhabens wird beantragt, die Dachneigung von 27-45° auf Flachdach ab 0° zu ändern.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Lindlar hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2020 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 D nach § 13 BauGB gefasst. Da durch die vorgesehene Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet. Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 (3) BauGB von der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung, sowie von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Der Antragsteller übernimmt sämtliche Kosten zur Durchführung des B-Planes. Hierzu wird ein „Städtebaulicher Vertrag“ mit der Gemeinde Lindlar abgeschlossen.

## 2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

---

Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich von Lindlar und beinhaltet die Bauflächen an der Gemeindestraße „Auf dem Ufer“.



Abbildung 1 - Übersichtslageplan, genordet, ohne Maßstab



### 3 PLANUNGSBINDUNGEN / PLANUNGSVORGABEN UND / -BESCHRÄNKUNGEN

#### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitte Region Köln, Bonn/Rhein-Sieg und z.T. Aachen (Stand 2006) stellt für das Gebiet „Allgemeinen Siedlungsraum“ (ASB) dar.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindlar ist der Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Abbildung 2 - Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindlar

#### 3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete

##### 3.3.1 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet

Der Vorhabenbereich liegt innerhalb des Landschaftsplans Nr. 2 Lindlar-Engelskirchen, jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Er ist nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

##### 3.3.2 Biotopkataster NRW

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV- bzw. ehem. LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus.

##### 3.3.3 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 Abs. 1 LG NRW

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NW sind im Plangebiet nicht vorhanden.

##### 3.3.4 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

### 3.3.5 Besonders oder streng geschützte Arten

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Plangebiet, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen bisher nicht vor. Die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht erfüllt.

### 3.4 Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei dieser Bebauungsplanänderung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## 4 PLANUNGSZIELE UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

---

### 4.1 Bestehender Bebauungsplan

Für den Bebauungsplan Nr. 20 D -Ortskern Lindlar - (Rechtskraft seit dem 24.09.1981) wurden bislang fünf Änderungsverfahren durchgeführt.

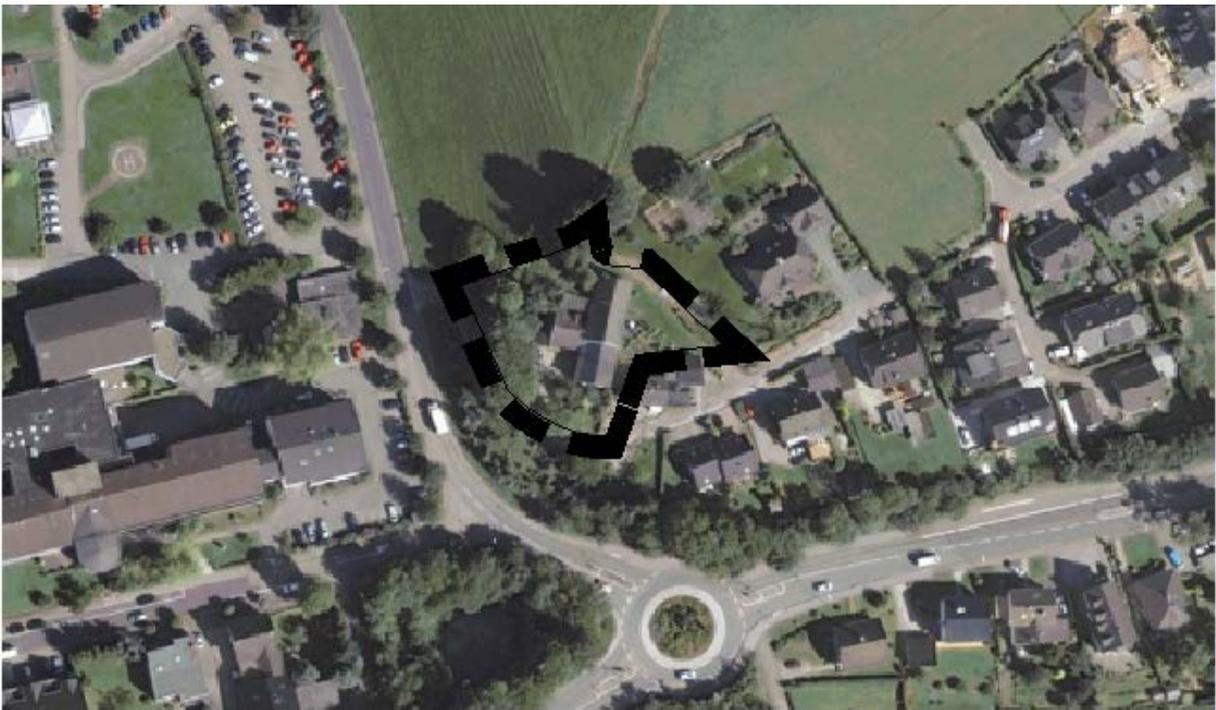


Abbildung 3 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 D

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes bestehen die folgenden Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet

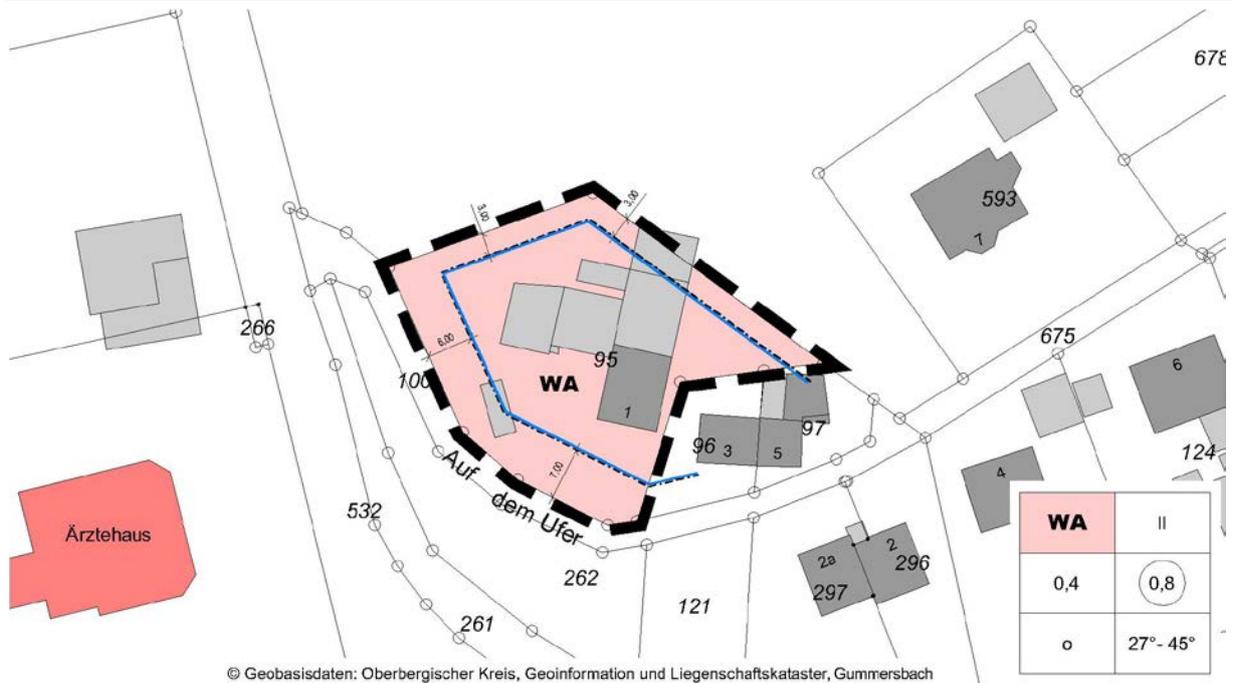


Abbildung 4 - Bestehender Bebauungsplan Nr. 20 D, ohne Maßstab

#### 4.2 Planung Allgemeines Wohngebiet WA

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in dem „Allgemeines Wohngebiet“ WA richtet sich nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß der umgebenden Bebauung und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 D wurden für die Bauflächen des „Allgemeinen Wohngebietes“ folgende Festsetzungen getroffen:

- Maximale Zweigeschossigkeit,
- Grundflächenzahl GRZ 0,4,
- Geschossflächenzahl GFZ 0,8,
- nur Einzelhäuser zulässig,
- Dachneigung zwischen 27 und 45 Grad,
- Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

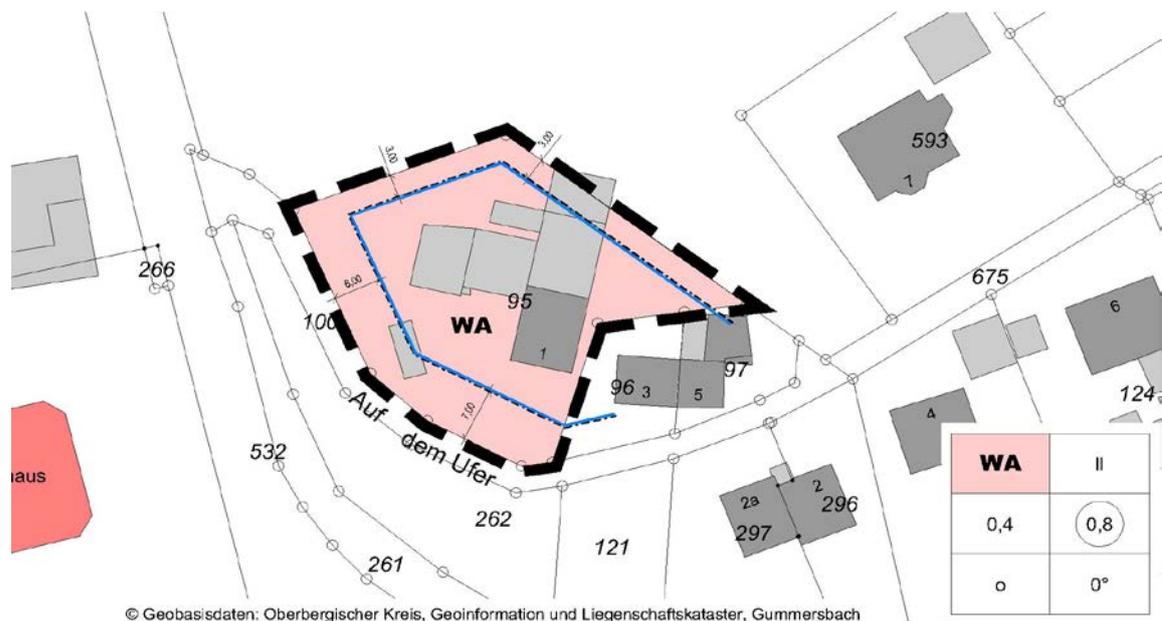


Abbildung 5 - Geplanter Bebauungsplan Nr. 20 D, 6. Änderung, ohne Maßstab –

## **5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

---

### **5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die vereinfachte Bebauungsplanänderung bereitet nur die Änderung der zulässigen Dachneigung vor. Die Grundflächenzahl GRZ=0,4 (Bemessungsgrundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung) wird nicht verändert. Somit handelt es sich nicht um einen Eingriff in die Natur und Landschaft der gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf entsteht somit nicht.

### **5.2 Artenschutz**

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch die 6. Änderung des BP Nr. 20 D keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Arten zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich daher nicht.

## **6 DENKMAL**

---

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

## **7 BODEN**

---

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

## **8 KOSTEN**

---

Sämtliche Kosten werden durch den Planungsträger übernommen.

## **9 ABWÄGUNGSMATERIAL UND VERTRAGSGRUNDLAGEN**

---

Folgender Vertrag wird zwischen Planungsträger und Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss geschlossen:

- Städtebaulicher Vertrag.

## **10 VERMERK ZUR BEGRÜNDUNG**

---

Der Rat der Gemeinde Lindlar hat in seiner Sitzung am      beschlossen, die vorstehende Begründung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 D -Ortskern Lindlar- beizufügen.

Bürgermeister

(Siegel)