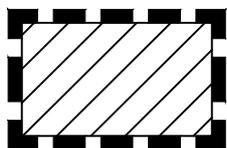
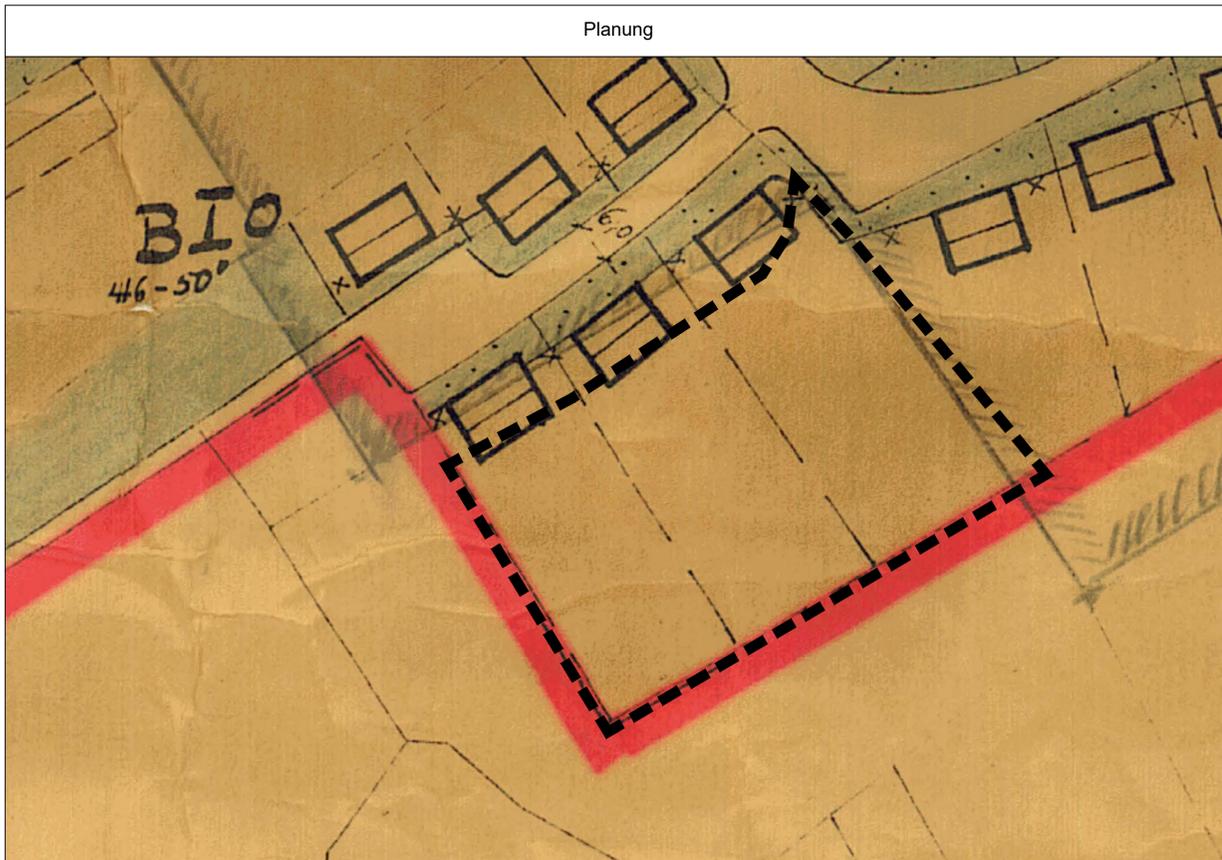
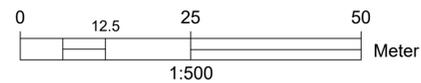


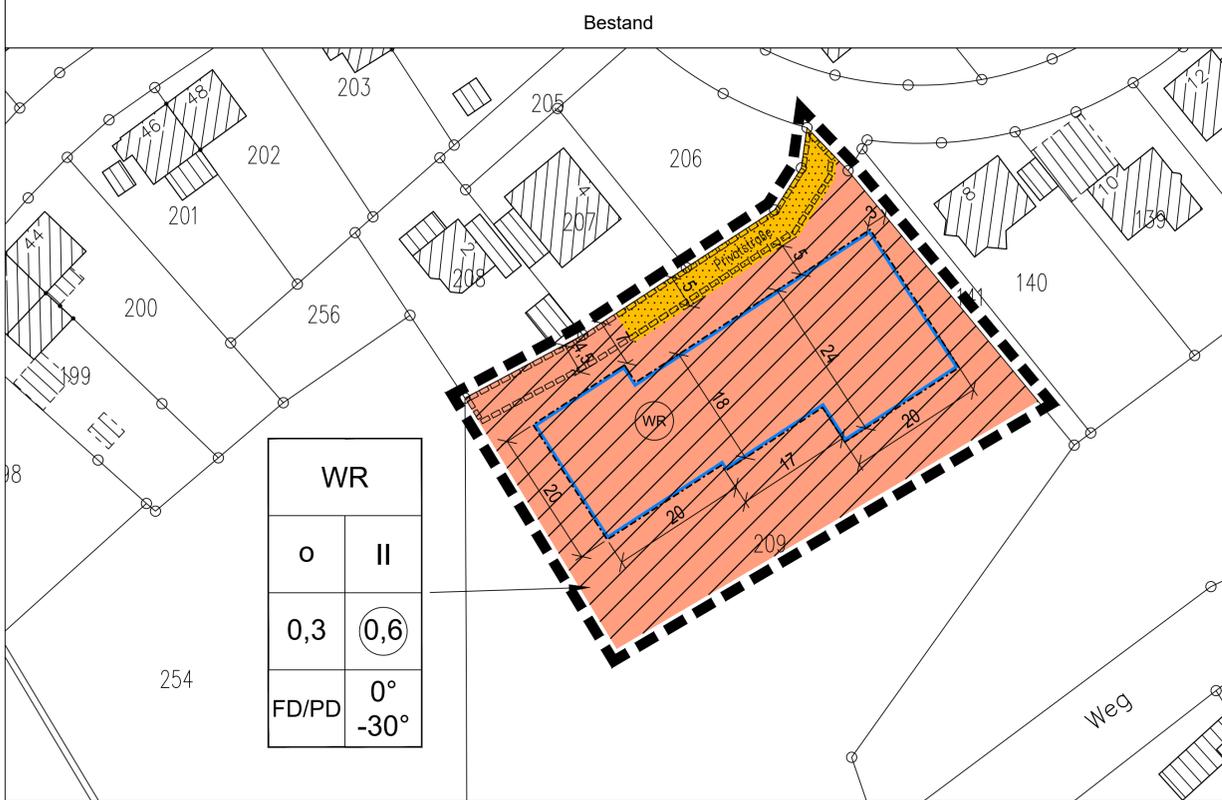
**Gemeinde Lindlar**  
**Bebauungsplan Nr. CD 2**  
**- Frielingsdorf - Am Scheelbach -**  
**21. Änderung**



Geltungsbereich der 21. Änderung des Bebauungsplanes  
 Nr. CD2 - Frielingsdorf - Am Scheelbach -



© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Geoinformation und Liegenschaftskataster, Gummersbach



© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Geoinformation und Liegenschaftskataster, Gummersbach

### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete  
(§ 3 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

WR	Nutzungsschablone
o	Art der Festsetzung: WR
o	Bauweise: o
0,3	Vollgeschosse als Höchstmaß: II
FD/PD	GRZ, dezimal: 0,3
	GFZ dezimal, Kreis, Höchstmaß: 0,6
	Dachform: FD/PD
	Dachneigung als Höchstmaß: 0°-30°

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

Private Straßenverkehrsflächen

#### 5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

### Rechtsgrundlagen

1. "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist".
1. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts "Planzeichenerordnung 1990- (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist"
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) Aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 421), in Kraft getreten am 1. Januar 2019
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist"
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) "Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist"

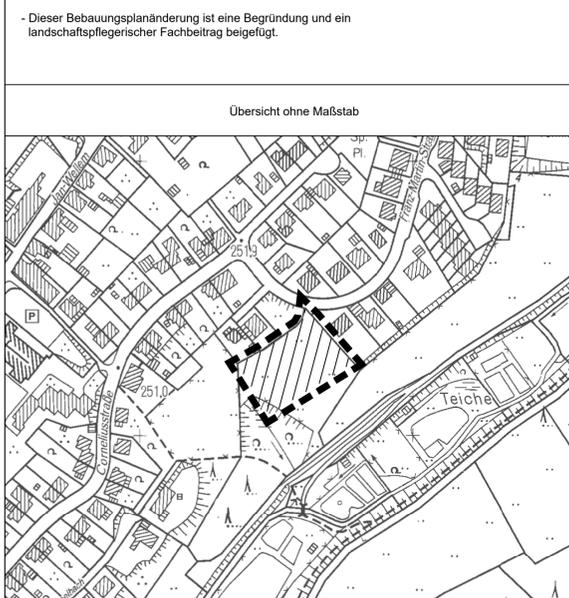
### textliche Festsetzungen

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BauGB und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB  
Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.  
Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
  2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß festgesetzt.  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.
  3. Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO  
Je Wohneinheit sind grundsätzlich zwei Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO)
1. Dachgestaltung  
Dachform, Dachneigung  
Im räumlichen Änderungsbereich des Bebauungsplans sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 0 - 30° zulässig.

### Hinweise

- Hinweis 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.
- Hinweis Denkmalschutz**  
Auf die Bestimmungen der §§ 155 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.
- Hinweis Kampfmittel**  
Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeienstelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundergriffe. Weitere Informationen finden Sie auf folgender Internetseite:  
[www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)
- Hinweis Niederschlagsentwässerung**  
Durch die geplante bauliche Verdichtung und weitere Versiegelung von Flächen in dem Plangebiet ergeben sich ggf. Änderungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung. Es ist zu beachten, dass bei Einleitung zusätzlicher Niederschlagswasser über die bestehende Regenwasserkanalisation in ein Oberflächengewässer ggf. bestehende Einleitungserlaubnisse über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen sind, wobei sich zulässige Einleitungsmengen an den Anforderungen des Merkblattes BWK M 3/ M 7 orientieren sollten. (Auskunft erteilt Frau Hamböcker, Tel. 02261-36222, des Aggervverbandes.)

### Anlage



© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Geoinformation und Liegenschaftskataster, Gummersbach

GEMEINDE LINDLAR



# Bebauungsplan Nr. CD 2 - Frielingsdorf / Am Scheelbach - 21. Änderung

Maßstab  
1 : 500

Datum  
06.11.2020

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Lindlar, den .....  
  
.....  
(Bürgermeister)

#### Offenlegung

Zu dem Entwurf der vereinfachten Bebauungsplanänderung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Der Entwurf der vereinfachten Bebauungsplanänderung mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.  
  
Lindlar, den .....  
  
.....  
(Bürgermeister)

#### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Lindlar zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Lindlar, den .....  
  
.....  
(Bürgermeister)

#### Satzungsbeschluss

Diese vereinfachte Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW und § 86 BauO NW am ..... vom Rat der Gemeinde Lindlar als Satzung beschlossen worden.

Lindlar, den .....  
  
.....  
(Bürgermeister)

#### Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung erfolgte am ..... dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Lindlar, den .....  
  
.....  
(Bürgermeister)



# 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)

**21. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. CD 2  
– Frielingsdorf – Am Scheelbach –  
Im vereinfachten Verfahren  
nach § 13a BauGB**

Stand: 21.01.2021

**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	<b>Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete</b>	<b>4</b>
3.3.1	Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet	4
3.3.2	Biotopkataster NRW	4
3.3.3	Gesetzlich geschützte Biotope nach. § 62 Abs. 1 LG NRW	5
3.3.4	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	5
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>
4.1	Bestehender Bebauungsplan	5
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>8</b>
<b>7</b>	<b>Boden</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen</b>	<b>8</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. CD 2

Abbildung 5 – Geplanter Bebauungsplan Nr. CD 2, 21. Änderung

## 1 VERFAHREN SOWIE ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

---

Das Grundstück (Flurstück 209, Flur 62, Gemarkung Breun) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. CD 2 – Frielingsdorf – Am Scheelbach -, welcher am 19.07.1962 die Rechtskraft erlangt hat. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1980 im Bereich der Franz-Martin-Straße auf Antrag des Investors im Bereich des Geltungsbereichs der 7. Änderung überarbeitet. Für das Flurstück 209 wurde kein überbaubarer Bereich festgesetzt. Die Antragsteller möchten gemäß dem anliegenden Bebauungsplanentwurf eine kleine an der Franz-Martin-Straße liegende Restfläche in Frielingsdorf bebauen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3.100 m<sup>2</sup> aus. Dort sollen 3 Bauplätze entstehen für zwei Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus. Die Grundstückseigentümer beantragen die Ausweisung des überbaubaren Bereiches.

Zur Realisierung des Bauvorhabens wird beantragt, die überbaubare Fläche auszuweisen. Es wird ebenfalls beantragt die festgesetzte Dachform von Satteldach bis 30° in Flach- oder Pultdach zu ändern. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine 4,50 m breite Privatstraße. Die Erreichbarkeit des angrenzenden Flurstückes Nr. 254 wird über das Geh- und Fahrrecht gesichert. Die anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Lindlar hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 24.11.2020 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. CD 2 – Frielingsdorf – Am Scheelbach - nach § 13a BauGB gefasst.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Verfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird im vereinfachten Verfahren abgesehen.

Der Planungsträger 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. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch Umrandung dargestellt.

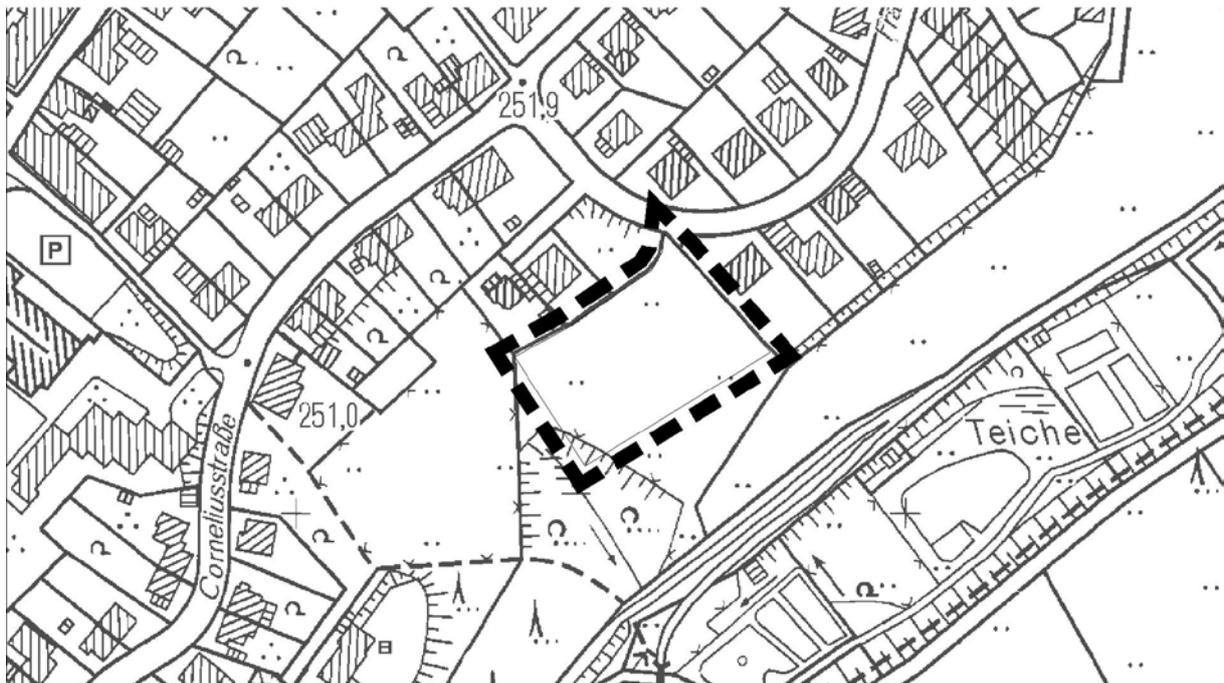


Abbildung 1 - Geltungsbereich, genordet, ohne Maßstab

### 3 PLANUNGSBINDUNGEN / PLANUNGSVORGABEN UND / -BESCHRÄNKUNGEN

---

#### 3.1 Regionalplan

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

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der folgende Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindlar stellt für das in Rede stehende Grundstück „Wohnbaufläche“ fest. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht als parzellenscharf anzusehen. Die Bebauungsplanänderung wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplanes entwickelt.

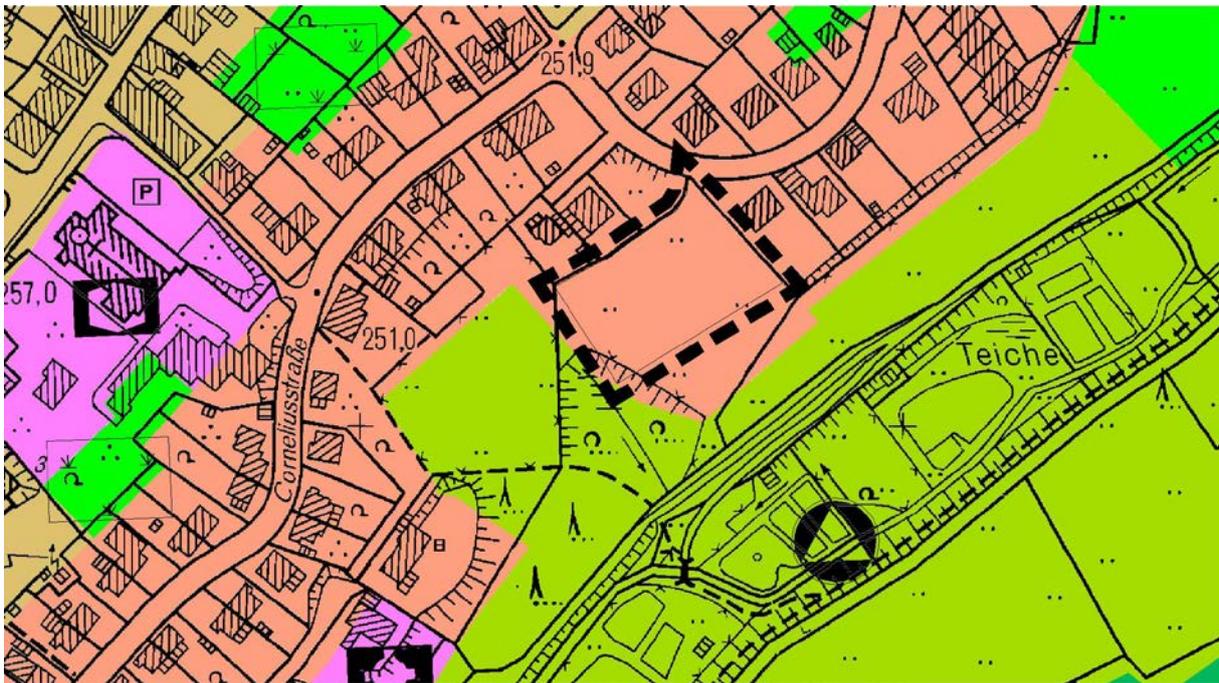


Abbildung 2 - Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindlar

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

##### 3.3.1 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 2 „Lindlar-Engelskirchen“. Im Südwesten des Plangebiets liegt in unmittelbarer Nähe das Landschaftsschutzgebiet L 2.2-1, das die Ortslage umgibt. Die Schutzausweisung erfolgte mit dem Ziel der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

##### 3.3.2 Biotopkataster NRW

Im Plangebiet befinden sich Teile sowohl der Biotopkatasterfläche BK-4910-051 als auch der Biotopverbundfläche VB-K-4910-018.

Die Biotopkatasterfläche BK-4910-051 wurde mit der Erhaltung und Pflege eines abwechslungsreichen Wiesentals des die Ortslage durchfließenden Scheelbachs, welcher südlich vom Plangebiet liegt, als Schutzziel festgesetzt.

Die Ausweisung der Biotopverbundfläche VB-K-4910-018 „Leppe-Scheelbach-Talsystem“ erfolgte mit den Schutzzielen der Erhaltung von Altwäldern, naturraumtypischen Buchen- und Eichen(misch)wäldern sowie der Quellsiefen und Talräume mit naturnahen Fließgewässer-Biotopen.

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

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NW sind im Plangebiet vorhanden. Die Klassifizierung der Biotoptypen wurde anhand der „Methode zur ökologischen Bewertung und Biotopfunktionen von Biotoptypen“ von LUDWIG und MEINING 1991 (Büro FROELICH + SPORBECK) vorgenommen.

### **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 sind nicht erfüllt.

### **3.4 Umweltbericht**

Durch die Planung wird das Erfordernis einer Umweltprüfung nicht begründet oder vorbereitet. Auch die Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB ist durch die Planung nicht gegeben. Aus diesen Gründen wird auf eine Umweltprüfung oder Vorprüfung verzichtet.

Gemäß den §§ 3b bis 3f des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) ist durch das vereinfachte Bebauungsplan-Änderungsverfahren keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, da eine Mindestflächengröße von zwei Hektar nicht erreicht wird (vgl. Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG).

Eine Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

## **4 PLANUNGSZIELE UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES**

---

### **4.1 Bestehender Bebauungsplan**

Für den Bebauungsplan Nr. CD 2 – Frielingsdorf – Am Scheelbach -- (Rechtskraft seit dem 19.07.1962) wurden bislang zwanzig Änderungsverfahren durchgeführt.



Abbildung 3 – Luftbildaufnahme, ohne Maßstab

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes bestehen folgende Festsetzungen:

- Wohnbaufläche

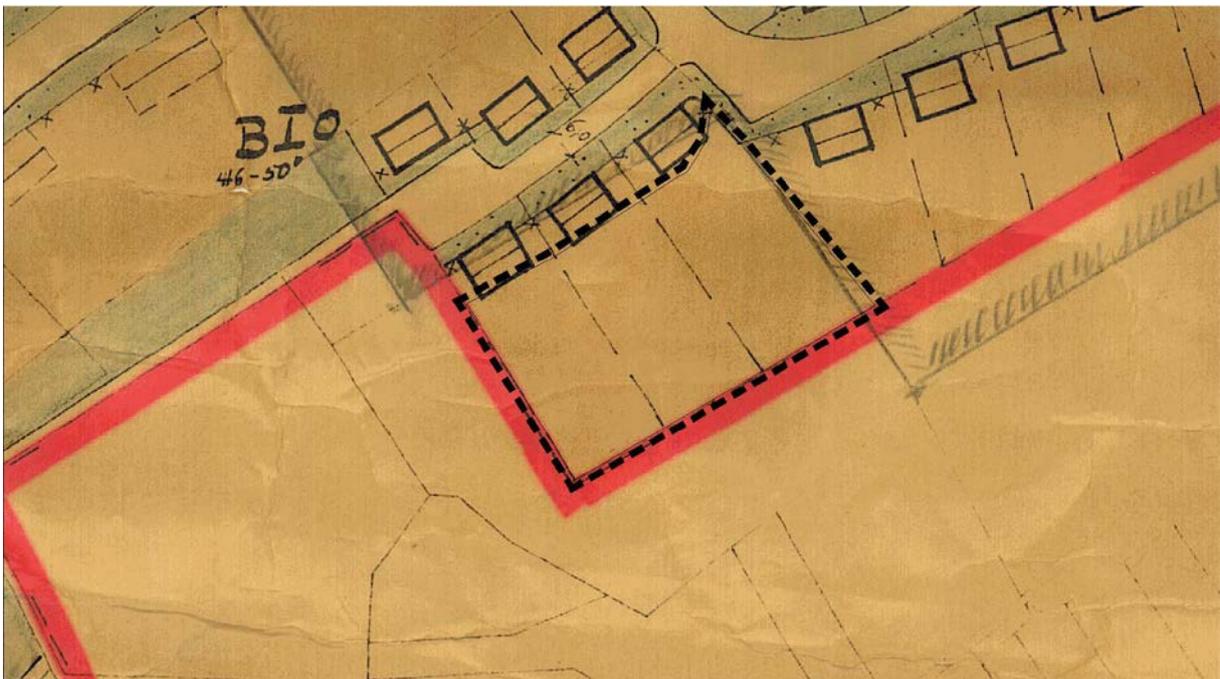


Abbildung 4 - Bestehender Bebauungsplan Nr. CD 2, ohne Maßstab

#### 4.2 Reines Wohngebiet WR

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



## **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 Antragsteller 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 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. CD 2 – Frielingsdorf – Am Scheelbach – beizufügen.

Bürgermeister

(Siegel)

# **GEMEINDE LINDLAR**

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**zur**

**21. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. CD 2 – Frielingsdorf – Am Scheelbach -**

**Stand: 21.01.2021**

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BauGB und BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB**

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

### **2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

### **3. Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**

Je Wohneinheit sind grundsätzlich zwei Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO)**

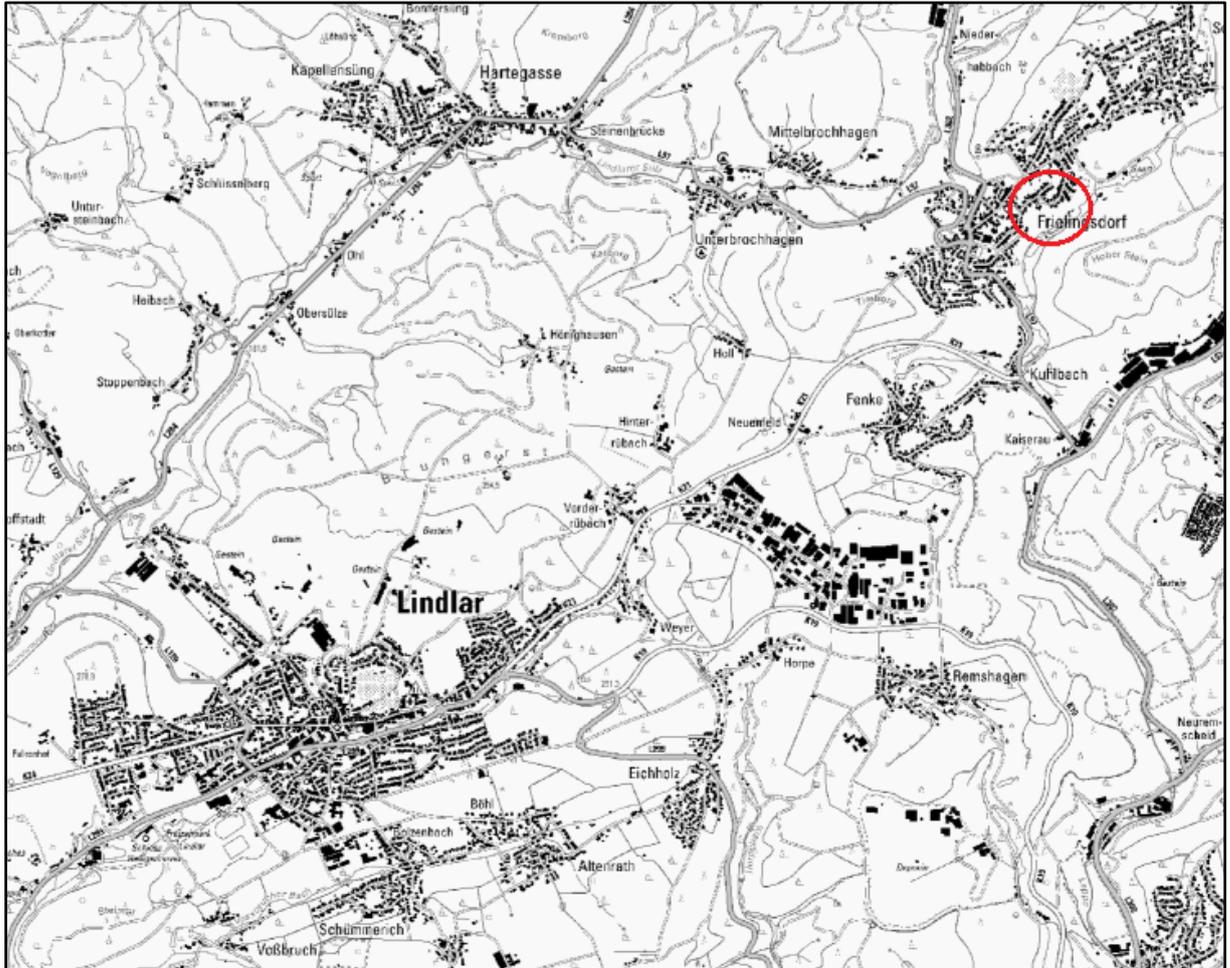
### **1. Dachgestaltung**

#### Dachform, Dachneigung

Im räumlichen Änderungsbereich des Bebauungsplans sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 0 – 30° zulässig.

# 21. Änderung des Bebauungsplans CD2, Gemeinde Lindlar

## Landschaftspflegerischer Fachbeitrag



**Bearbeitung:** Eunike Schönberg  
Wolfgang Höller  
Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt- und Denkmalschutz  
Gemeinde Lindlar

Lindlar, 05. November 2020

## 1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Lindlar beabsichtigt die 21. Änderung für den Bebauungsplan Nr. CD2. Anlass und Ziel der Planung ist es, den Bebauungsplan zu ändern und eine bauliche Ergänzung (Hausgruppe aus drei Einzel- bzw. Mehrfamilienhäusern) zu ermöglichen. Das Plangebiet umfasst 3.089 m<sup>2</sup>.

Im Folgenden wird auf die Belange von Naturschutz- und Landschaftspflege, besonders im Hinblick auf die im § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigende Vermeidung und Kompensierung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB) im Rahmen der Abwägung eingegangen.

Dies soll als vereinfachter landschaftspflegerischer Fachbeitrag in die Planung einfließen.

## 2 Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft; Flächen mit Vorrangfunktionen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 2 „Lindlar-Engelskirchen“. Im Südwesten des Plangebiets liegt in unmittelbarer Nähe das Landschaftsschutzgebiet L 2.2-1, das die Ortslage umgibt. Die Schutzausweisung erfolgte mit dem Ziel der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

Im Plangebiet befinden sich Teile sowohl der Biotopkatasterfläche BK-4910-051 als auch der Biotopverbundfläche VB-K-4910-018 (Abb. 1).

Die Biotopkatasterfläche BK-4910-051 wurde mit der Erhaltung und Pflege eines abwechslungsreichen Wiesentals des die Ortslage durchfließenden Scheelbachs, welcher südlich vom Plangebiet liegt, als Schutzziel festgesetzt.

Die Ausweisung der Biotopverbundfläche VB-K-4910-018 „Leppe-Scheelbach-Talsystem“ erfolgte mit den Schutzzielen der Erhaltung von Altwäldern, naturraumtypischen Buchen- und Eichen(misch)wäldern sowie der Quellsiefen und Talräume mit naturnahen Fließgewässer-Biotopen.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich auf demselben Grundstück ein Siefen, der bei hohen Niederschlagswerten gelegentlich einen Bachlauf bildet. Es handelt sich um eine nicht gesetzlich geschützte Fläche, die durch die Planung nicht berührt wird. Im Rahmen des ökologischen Ausgleichs soll dieser Bereich jedoch ökologisch aufgewertet werden.

Bei Durchführung der Baumaßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass der Siefen- und Bachbereich nicht baubedingt beeinträchtigt werden.

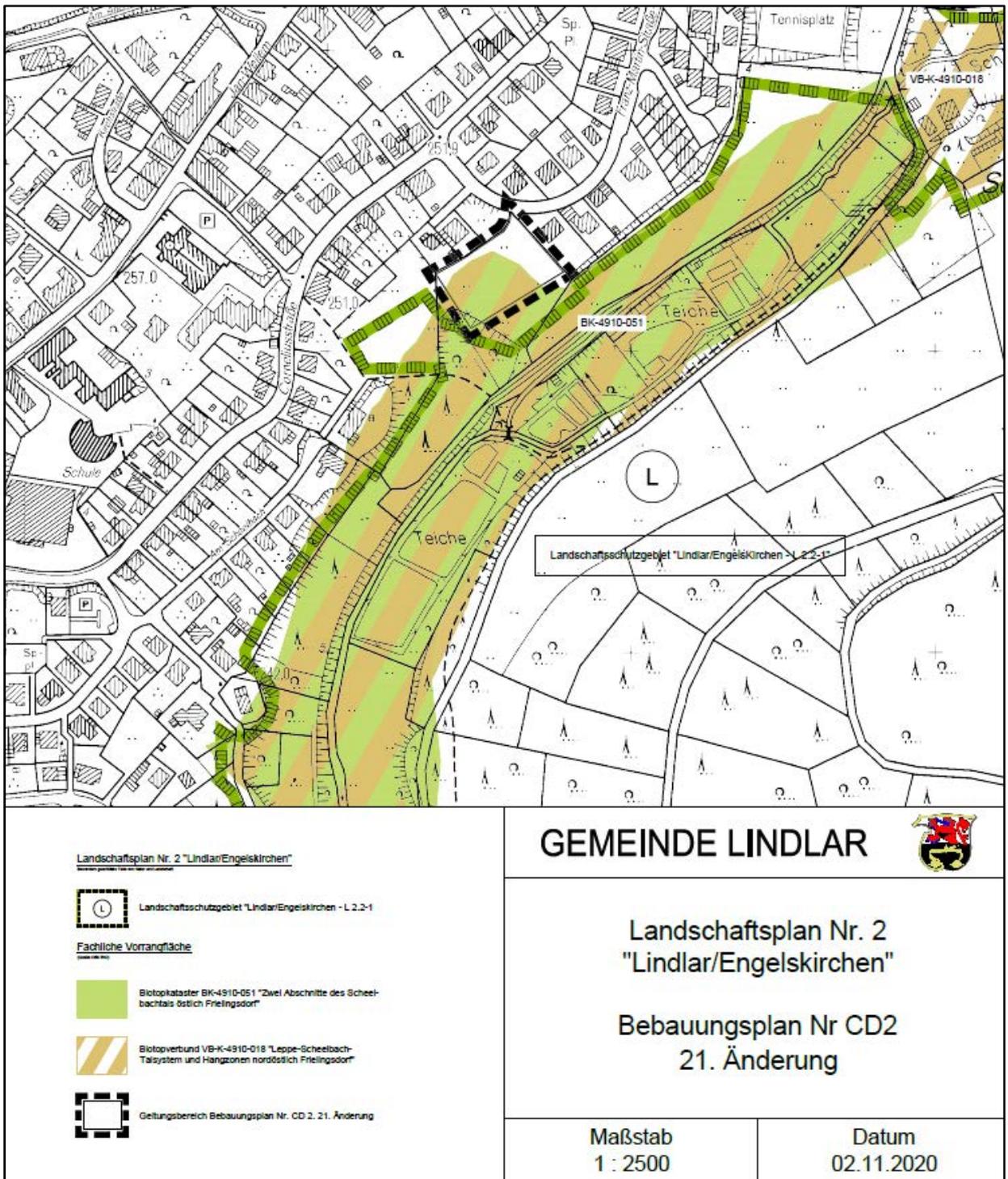


Abb. 1: Schutzausweisungen und Vorrangflächen im Umfeld des Plangebietes

### 3 Darstellung und Bewertung relevanter Schutzgüter und Landschaftspotenziale

Die Begehung des Plangebiets wurde im Oktober 2020 durchgeführt. Hierbei wurden die Nutzungs- und Biotoptypen im Bereich des Vorhabens erfasst. Die Klassifizierung der Biotoptypen wurde anhand der „Methode zur ökologischen Bewertung und Biotopfunktionen von Biotoptypen“ von LUDWIG und MEINING 1991 (Büro FROELICH + SPORBECK) vorgenommen.

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche, die gelegentlich durch Pferde oder Schafe beweidet wird, genutzt und ist bis auf einen schmalen Streifen an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück unbebaut. Im Plangebiet selbst befinden sich weder Bäume noch Sträucher.



Abb.2.: Das Plangebiet mit dem angrenzenden Siefen im Überblick

Tab. 1: Biotopbewertung im Ausgangszustand

Code	Biotoptypen	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Reifegrad	Diversität	Häufigkeit	Summe (Biotopwert)	„30 er Biotop“ <sup>1</sup>
EB31	Intensiv gedüngte Fettweide	2	1	1	2	2	1	9	nein
HY1	Gebäude und versiegelte Fläche	0	0	0	0	0	0	0	nein

<sup>1</sup> Schutz bestimmter Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 42 Landschaftsgesetz NRW

Eine Artenschutzprüfung entfällt im vorliegenden Fall, da das Baufenster ausschließlich aus Fettweide besteht und keinerlei Gehölze enthält.

#### 4 Ermittlung von Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe

Es ist eine Wohnnutzung in Form von einer Hausgruppe aus drei Einzel- bzw. Mehrfamilienhäusern angedacht. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass innerhalb des Baufensters 1.050 m<sup>2</sup> zusätzlich bebaut bzw. versiegelt werden.

Es ergibt sich demnach folgende Flächenaufteilung:

□ Plangebiet	<b>3.089 m<sup>2</sup></b>
davon	
- mögliche Gebäude und Nebenanlagen	1.128 m <sup>2</sup>
- private Grünfläche; Garten	1.961 m <sup>2</sup>

Eine mit der 21. Änderung des Bebauungsplans CD2 mögliche Bebauung bedeutet den Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen und -funktionen. Betroffen wäre hier ausschließlich Fettweide ohne Gehölzbestand.

#### 5 Ermittlung des Mindestumfanges landschaftspflegerischer Maßnahmen

Die Ermittlung des notwendigen Umfangs der landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Eingriffe in das Biotoppotenzial erfolgt auf Grundlage des Verfahrens zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichsmaßnahmen in die Biotopfunktionen (FROELICH + SPORBECK 1991, ebenda). Zur Ermittlung des Ausgangszustandes wird der ökologische Wert mit den jeweiligen Flächenanteilen multipliziert.

**Ökologischer Wert** = Fläche x Biotopwert

Tab. 2: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit gemäß Ausgangszustand

Betroffener Biotoptyp (LÖBF-Code)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert (ÖW)	Fläche x Biotopwert (ÖW)
Fettweide mäßig trocken bis frisch (EA31)	3.011	10	30.110
versiegelte Fläche (Grundstücksgrenze) (HY1)	78	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>3.089</b>		<b>30.110</b>

Der ökologische Wert des Plangebietes im Ausgangszustand beträgt 30.110 ökologische Wertpunkte (ÖW)

Dem gegenübergestellt wird die ökologische Wertigkeit der jeweiligen Biotoptypen/Nutzungen gemäß Planung. Zur Ermittlung der ökologischen Werte des geplanten Zustandes wird hierbei der Entwicklungszustand herangezogen, der sich nach 30 Jahren eingestellt haben wird.

**Tab. 3: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit gemäß Planung**

Code	Biotoptypen	Natürlichkeit	Wiederherstellbar-	Gefährdungsgrad	Reifegrad	Diversität	Häufigkeit	Summe (Biotopwert)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ökologischer Wert (Fläche x Wert)
HY1	überbaubare Fläche	0	0	0	0	0	0	0	700	0
HY1	versiegelte Fläche (Grundstücksgrenze)	0	0	0	0	0	0	0	78	0
HY1	Privatweg, gepflastert	0	0	0	0	0	0	0	350	0
HJ5	Garten ohne größeren Gehölzbestand	1	1	1	1	1	1	6	1.961	11.766
<b>Gesamt</b>									<b>3.089</b>	<b>11.766</b>

Bilanz:

Ökologische Wertigkeit Planung	11.766
Ökologische Wertigkeit Ausgangszustand	30.110
Bilanz (Planung- Ausgangszustand)	<b>-18.344</b>

Die Bilanzierung zeigt, dass ein vollständiger Ausgleich für Eingriffe in das Biotoppotenzial nicht erreicht wird. Es verbleibt ein negativer Wert von 18.344 ökologischen Wertpunkten.

## 6 Ausgleichsmaßnahmen im funktionalen Umfeld

Als Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind entsprechend §15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Maßnahmen vorgesehen, die eine räumlich-funktionale Kompensation sicherstellen. Die Maßnahmen berühren keine sonstigen landschaftspflegerischen Festsetzungen. Die Flächen, auf denen der Ausgleich durchgeführt werden soll, befinden sich im Besitz des Eigentümers der Grundstücke der Bebauungsplanänderung. Die Durchführung und langfristige Funktionserfüllung der Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Lindlar, den 05.11.2020

Eunike Schönberg  
Sachbearbeiterin Umweltschutz