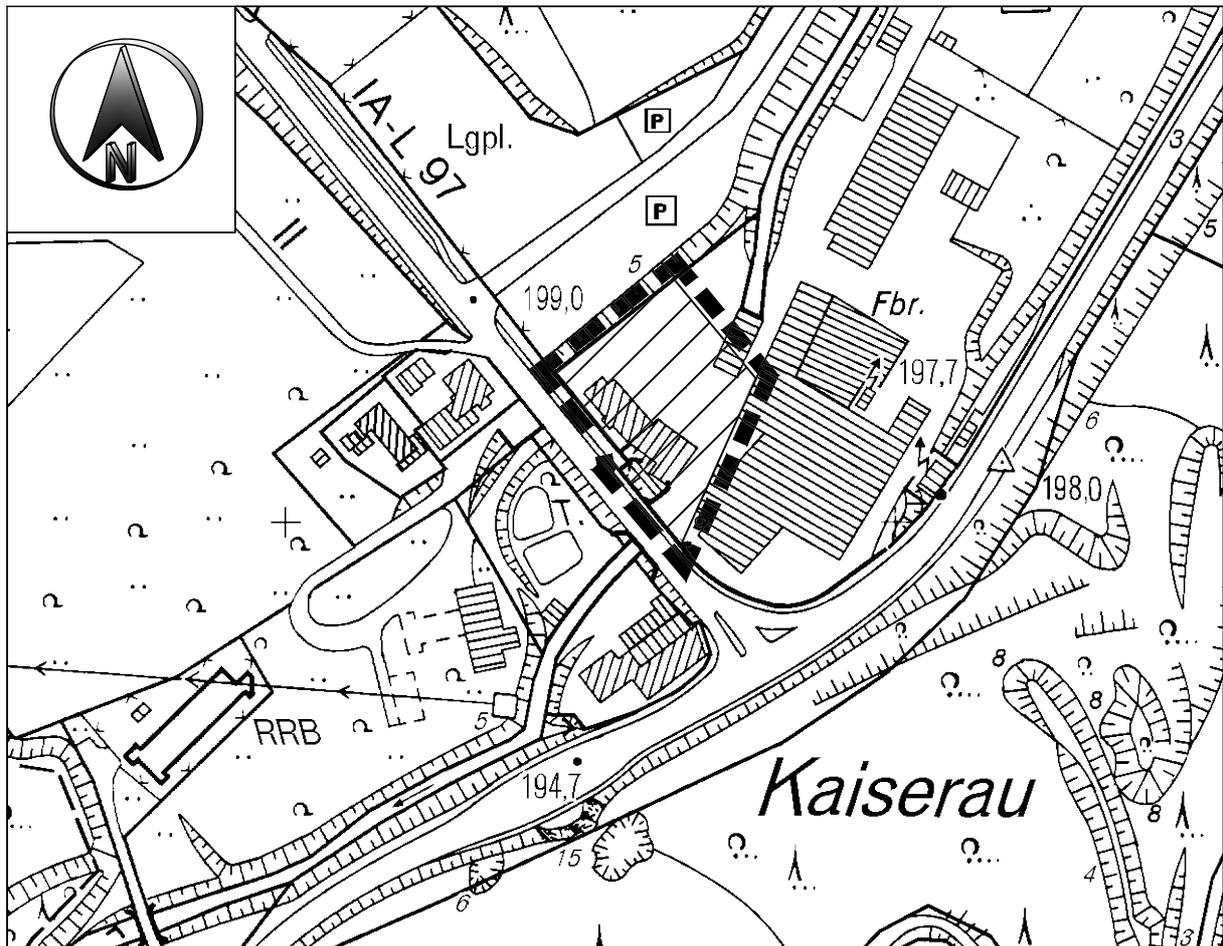
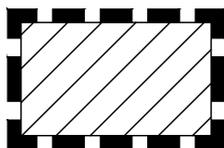




Bekanntmachung der Gemeinde Lindlar



Gemeinde Lindlar Bebauungsplan Nr.35 Teil 1 1. Änderung



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35
Teil 1

GEMEINDE LINDLAR

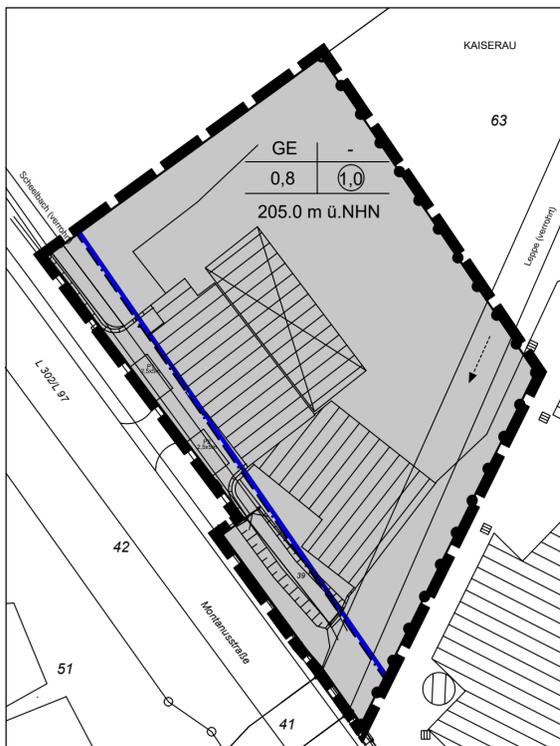
1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 I - Industriegebiet Leppe - M.: 1:500 i.O.



Bestehender Bebauungsplan



Geplante Änderung



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO), Bestand / Planung
 - Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - 1,0 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Bestand)
 - OK max. Höhe baulicher Anlagen (OK= Oberkante) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstmaß (Planung)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)
 Baugrenze, Bestand / Planung
 - Sonstige Planzeichen und Darstellungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- | Art der baulichen Nutzung | Maximale Anzahl der Vollgeschosse | |
|---------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| GRZ | GFZ | Nutzungsschablone |
- maximale Höhe baulicher Anlagen
- Flurstücksgrenze
 - 63 Flurstücksnummer
 - Gebäudebestand

Textliche Festsetzungen

Neue textliche Festsetzung:

Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstmaß. Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä..

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes

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 cm³ 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 §§ 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.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990- (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)

Anlagen

- Dieser Bebauungsplanänderung ist eine Begründung beigelegt.
- Dieser Bebauungsplanänderung ist eine "Artenschutzrechtliche Prüfung" beigelegt.

Planbearbeitung

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes

HKS
Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau
STADT - UMWELT

Freudenberger Straße 383
57072 Siegen
Tel. : 0271-3136-210
Fax : 0271-3136-211
Mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-staedtebauer.de

Kunze
gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschloss der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Lindlar am die Aufstellung dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung.

Lindlar, den

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Lindlar zur Aufstellung dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Lindlar, den

(Bürgermeister)

Offenlegung
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Lindlar stimmt am dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung nach § 13 (2) BauGB.

Die Unterrichtung und Äußerung der Öffentlichkeit erfolgt gem. § 13 (2) BauGB.

Lindlar, den

(Bürgermeister) (Ausschussmitglied)

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Lindlar zur öffentlichen Auslegung gem. § 13 (2) BauGB dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Lindlar, den

(Bürgermeister)

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

Lindlar, den

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Bekanntmachung
Gem. § 10 BauGB ist der Satzungsbeschluss mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1+2 sowie des § 215 (1) BauGB und des § 7 GO NRW hingewiesen. Diese vereinfachte Bebauungsplanänderung wird mit der Bekanntmachung vom rechtsverbindlich.

Lindlar, den

(Bürgermeister)

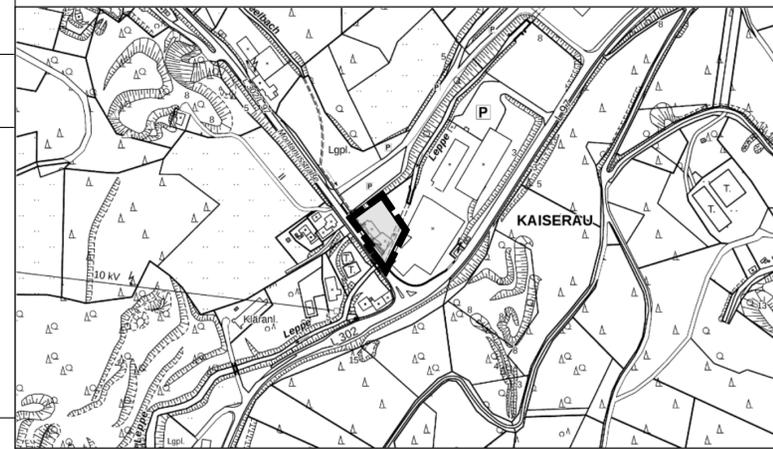
Planunterlage
Für diese vereinfachte Bebauungsplanänderung werden als Kartengrundlage die digitalen Daten der amtlichen Liegenschaftskarte verwendet (ALK).

Die Übereinstimmung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster vom 26.03.2020 wird hiermit bescheinigt.

Gummersbach, den

gez. Arnold, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.



© Geobasisdaten: www.tim-online.de

GEMEINDE LINDLAR

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 I - Industriegebiet Leppe -

Stand: 18.04.2020

M.: 1:500 i.O.

GEMEINDE LINDLAR

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zur

**1. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 35 I, -Industriegebiet Leppe-
nach § 13 BauGB**

Stand: 18.04.2020

Entwurfsverfasser:

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**freudenberger straße 383
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	1
3.	Flächennutzungsplan.....	2
4.	Bestand, Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes.....	2
4.1	Bestehender Bebauungsplan	2
4.2	Planung.....	3
5.	Belange von Natur und Landschaft	5
5.1.	Umweltprüfung / Umweltbericht	5
5.2	Eingriffsregelung	5
6.	Erschließung	6
6.1	Straßenbau / Parkplätze.....	6
6.2	Schmutzwasser.....	6
6.3	Niederschlagswasser	6
6.4	Trinkwasser	6
6.5	Löschwasser	6
7.	Denkmalschutz	7
8.	Boden	7
9.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes	7
10.	Kosten.....	7
11.	Vermerk zur Begründung	7

Planzeichnung: 1 vereinfachte Bebauungsplanänderung

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Breun, Flur 65, Flurstück 63 tlw. an der „Montanusstraße“ plant einen Neubau (Bereich Bestandsgebäude) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 35 I - Industriegebiet Leppe-. Hierbei soll die Festlegung der Gebäudehöhe als maximale Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) neu festgesetzt werden. Bisher war eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Zur Ermöglichung des geplanten Neubaus muss der Bebauungsplan geändert werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Grundstück als „Gewerbegebiet -GE-“ festgesetzt.

Der Planungsträger übernimmt sämtliche Kosten zur Durchführung der B-Plan-Änderung.

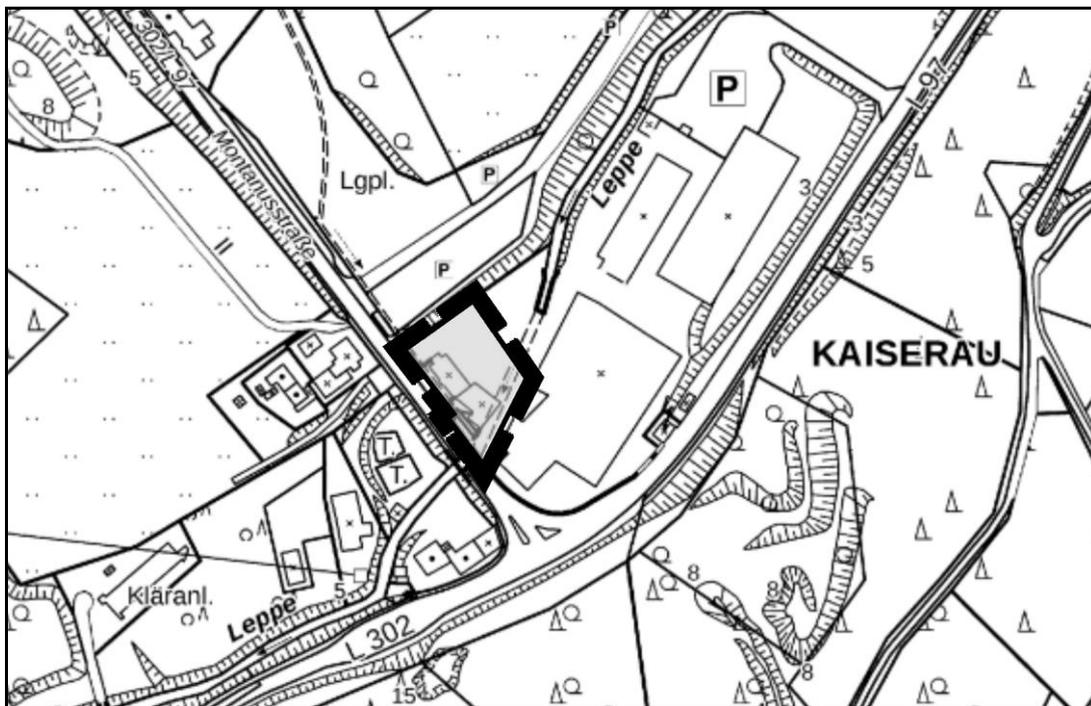
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Lindlar hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss und den Entwurfsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 I -Industriegebiet Leppe- nach § 13 BauGB gefasst.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Das Planungsbüro **HKS/HKR** wurde im März 2020 mit der Bebauungsplanänderung beauftragt.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kaiserau, an der „Montanusstraße“ (Gemarkung Breun, Flur 65, Flurstück 63 tlw.) und wird gewerblich genutzt.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

3 Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindlar entwickelt. Der Änderungsbereich ist als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

4. Bestand, Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes

4.1 Bestehender Bebauungsplan

Im folgenden Plan ist der Ausschnitt des bestehenden Bebauungsplanes dargestellt.



Bestehender Bebauungsplan ohne Maßstab

© Gemeinde Lindlar

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes bestehen die folgenden Festsetzungen:

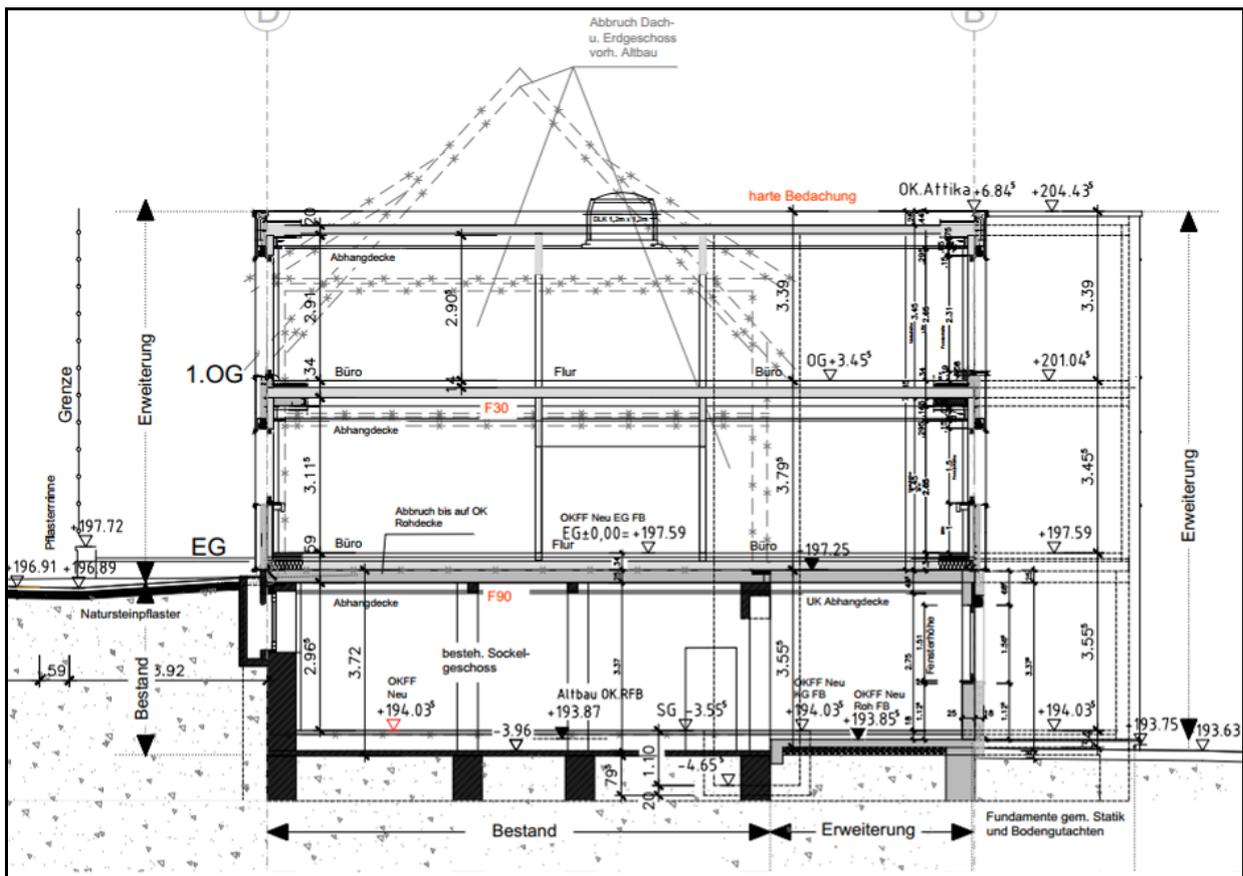
- Gewerbegebiet GE,
- Maximale Zweigeschossigkeit,
- Grundflächenzahl GRZ=0,8,
- Geschossflächenzahl GFZ= 1,0.

4.2 Planung

Die Textlichen Festsetzungen bleiben in der Urfassung erhalten. Lediglich in Bezug auf die neue Höhenfestsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante OK max.) wurde eine neue Festsetzung für den Änderungsbereich aufgenommen.

Der Grundstückseigentümer plant einen Neubau im Bereich des vorhandenen Gebäudes an der „Montanusstraße“. Hierbei werden das Erdgeschoss und das Dachgeschoss des Altbaus abgerissen. Es ist eingeplant, dass die neue Gebäudehöhe (Oberkante Flachdach) ca. 3 m niedriger als die Firsthöhe des Bestandgebäudes (Satteldach) liegt.

Details sind der u.a. Schnittzeichnung der Gebäudeplanung des **Architekturbüros Schumacher, Reichshof** zu entnehmen.



Gebäudeplanung, Schnitt, ohne Maßstab

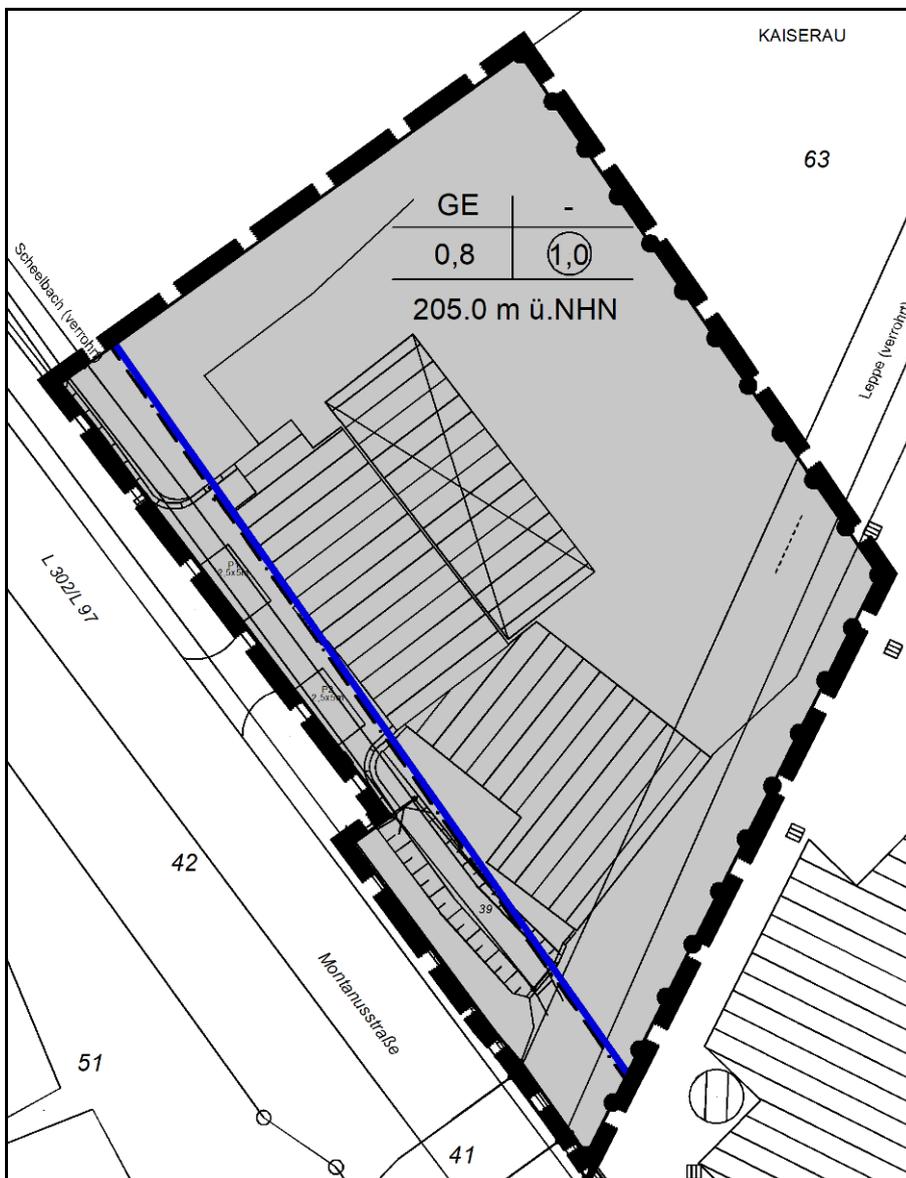
© Architekturbüro Schumacher, Reichshof

Bei der B-Plan-Änderung soll die Festlegung der Gebäudehöhe als maximale Firsthöhe neu festgesetzt werden. Bisher war eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Da das Kellergeschoss., bedingt durch die Topografie als Vollgeschoss ausgebildet ist, ergibt sich zur Straßenseite hin nur die Möglichkeit der Neubebaubarkeit mit einem Vollgeschoss. Zur Ermöglichung des geplanten zweigeschossigen Neubaus mit Flachdach muss der Bebauungsplan geändert werden. Die neue Gebäudeansicht entlang der „Montanusstraße“ wird eine Höhe von ca. 7,50 m erhalten.

Änderung:

Die maximale zulässige Zweigeschossigkeit entfällt und es wird die maximale Firsthöhe mit FH max. = 205,00 m ü.NHN gemäß der Architekturplanung des Büros Schumacher festgesetzt.

Die Planänderung entspricht auch dem ursprünglichen städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes entlang der „Montanusstraße“ (Ansicht aus Straßenniveau) eine zweigeschossige Bebauung zuzulassen. Da aber das Kellergeschoss ein Vollgeschoss ist, wäre dies ohne die Änderung der Höhenfestsetzung nicht möglich.



Geplante Änderung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab

© HKS

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird die folgende Festsetzung getroffen:

- Gewerbegebiet GE,
- Maximale Firsthöhe von 205,0 m über Normalhöhen Null, (Änderung)
- Grundflächenzahl GRZ=0,8,
- Geschossflächenzahl GFZ= 1,0.

Als neue Festsetzung zur Höhenbegrenzung baulichen Anlagen wird zusätzlich festgelegt:

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhen Null (ü.NHN) als Höchstmaß. Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä..

5. Belange von Natur und Landschaft

5.1. Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltprüfung wird hier nicht vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht für den Bebauungsplan keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da in der Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG aufgeführte Schwellenwert von 2,0 ha durch das Vorhaben nicht erreicht wird.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung als Regelpflicht bzw. Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet. Gemäß § 13 (3) BauGB wird somit von der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

5.2 Eingriffsregelung

Durch die Festsetzung der neuen maximalen Höhe baulicher Anlagen werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Der Beurteilungsmaßstab, die Grundflächenzahl von GRZ 0,8 für die Eingriffsregelung, ändert sich nicht. Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist mangels Eingriffen nicht erforderlich.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob bei Realisierung des Vorhabens gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dazu wurde der Vorhabensbereich im Rahmen einer Ortsbegehung am 14.04.2020 durch das **Planungsbüros HKR Landschaftsarchitekten, Waldbröl** überprüft. Der Vorhabensbereich stellt sich als vollständig versiegelte Fläche mit einem größtenteils bereits abgerissenen Gebäude dar.



In den Gebäuderesten und den angrenzenden Flächen kann das Vorkommen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Eine separate „**Artenschutzrechtlichen Prüfung**“ gemäß § 44 BNatSchG wird somit nicht durchgeführt.

6. Erschließung

6.1 Straßenbau / Parkplätze

Es sind keine neuen öffentlichen Erschließungsanlagen geplant.

6.2 Schmutzwasser

Die baulichen Anlagen sind an die bestehende Schmutzwasserentwässerung angeschlossen.

6.3 Niederschlagswasser

Die baulichen Anlagen sind an die bestehende Niederschlagswasserentwässerung angeschlossen.

6.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets als gesichert anzusehen.

6.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets als gesichert anzusehen.

7. Denkmalschutz

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 „LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

8. 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.

9. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes

Gesamtgröße	Bestand	Planung
Gewerbegebiet	ca. 2.190 m ²	ca. 2.190 m ²

10. Kosten

Für den B-Plan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Sonstige Planungskosten

11. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Lindlar hat in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 I, -Industriegebiet Leppe- beizufügen.

.....
Bürgermeister

(Siegel)

.....
Ratsmitglied