

**Gemeinde Weeze**  
**Bebauungsplan**  
**Weeze Nr. 38 – Steegsches Feld**

**1. Änderung**  
**im vereinfachten**  
**Verfahren nach § 13 b BauGB**

**Begründung**

**Fassung vom 30.05.2023**

Gemeinde Weeze  
Cyriakusplatz 13-14  
47652 Weeze

---

**Projektleitung:** Dr.-Ing. Alexander Kuhn  
**Projektbearbeitung:** Geograph M.A. Walter Rhiem  
**Projektzeichnung:** Horst Schulzki  
**Projekt-Nr.:** KEP 766/17a/ Weeze Steegsches Feld

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim  
Tel. 0621 / 87675-0  
Fax 0621 / 87675-99  
E-Mail [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)  
<http://www.regioplan.com>

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1	Einleitung und Wahl des Verfahrens	2
2	Verfahrenswahl	3
3	Gesetzliche Grundlagen	3
4	Geltungsbereich	4
5	Gültige Planinhalte des Bebauungsplanes	4
6	Auswirkungen auf die Umweltgüter	5
7	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes	6
8	Inhalte und Begründung der Bebauungsplanänderung	6
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)	6
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (nach § 86 BauO NRW)	7
9	Flächenbilanz	8

## 1 Einleitung und Wahl des Verfahrens

Der Rat der Gemeinde Weeze hat den Bebauungsplan Weeze Nr. 38 - Steegsches Feld – als Satzung beschlossen (veröffentlicht am 08.07.2021).

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für ein neues Wohngebiet geschaffen. Die Lage des Plangebietes ist nachfolgend in Abbildung 1 dargestellt.



**Abbildung 1:** Lage des Plangebietes in der Gemeinde Weeze

Um den steigenden Anforderungen zur Reduzierung des Einsatzes an fossilen Energieträgern im Bereich der Wohnbebauung Rechnung zu tragen, soll durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Weeze Nr. 38 - Steegsches Feld – die Möglichkeiten für den Einsatz von Wärmepumpen erweitert werden. Hierzu werden die Textlichen Festsetzungen in Teil A entsprechend ergänzt.

Um der vermehrten Nachfrage nach Wohnbauten mit Zwerchhaus-(giebeln) zu entsprechen, soll mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Weeze Nr. 38 - Steegsches Feld – weiterhin die Möglichkeiten für den Bau von Wohngebäuden mit Zwerchhaus geschaffen werden. Hierfür erfolgt eine entsprechende Ergänzung in Teil B.

Mit der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 38 - Steegsches Feld – erfolgt keine Änderung der Planzeichnung.

## 2 Verfahrenswahl

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Weeze Nr. 38 - Steegsches Feld – erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da durch die vorgesehene Änderung

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden und
- nicht mit einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu rechnen ist.

## 3 Gesetzliche Grundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

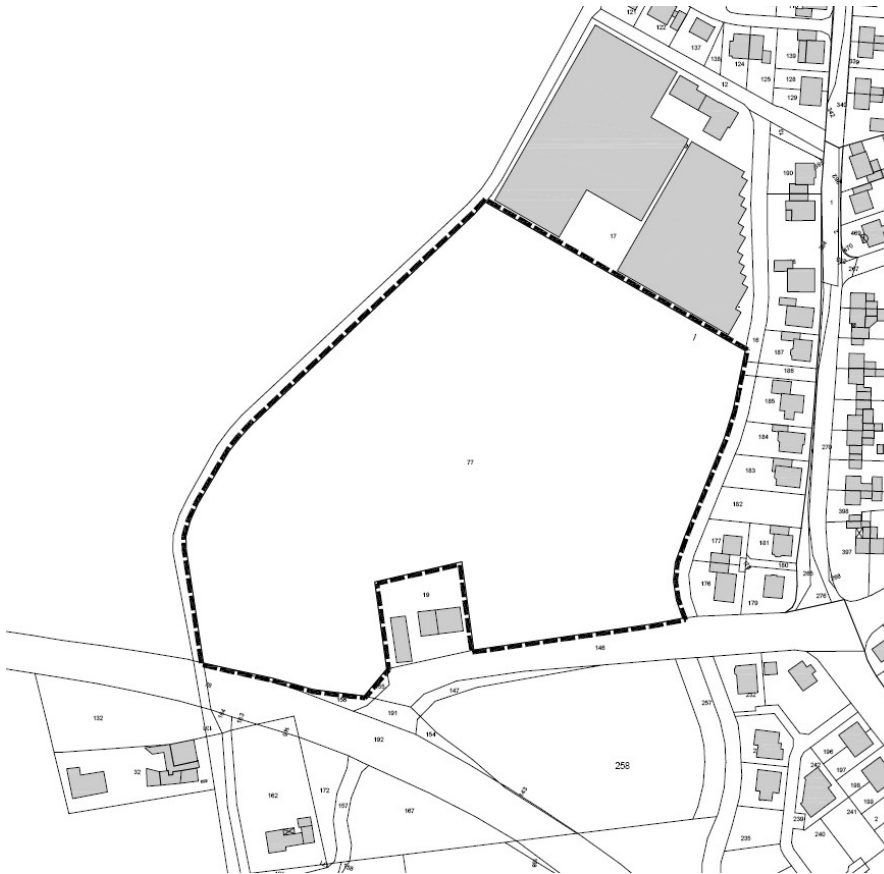
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018)** vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

#### 4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weeze Nr. 38 - Steegsches Feld. Der Geltungsbereich ist in Abbildung 2 dargestellt.



**Abbildung 2:** Geltungsbereich des B-Plans Weeze Nr. 38 - Steegsches Feld

#### 5 Gültige Planinhalte des Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan Weeze Nr. 38 - Steegsches Feld - umfasst in den textlichen Festsetzungen in Teil A – Planungsrechtliche Festsetzungen, in Teil B - Örtliche Bauvorschriften und in Teil C – Hinweise zum Planvollzug.

Alle Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit in vollem Umfang bei. Durch die vorliegende 1. vereinfachte Änderung erfolgen lediglich Ergänzungen in Teil A sowie in Teil B.

#### **Nicht betroffen von der 1. Teiländerung sind:**

- Erschließung / Ver- und Entsorgung
- Altablagerungen / Bodenbelastungen / Kampfmittel / Archäologie
- Öffentliche und private Belange
- Naturschutzrechtliche Belange

## **6 Auswirkungen auf die Umweltgüter**

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind auch weiterhin abwägungspflichtig, wobei die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen. Als Grundlage für die Abwägung wird nachfolgend eine zusammenfassende Übersicht zu den Auswirkungen auf die Umweltgüter sowie eine Einschätzung zum Artenschutz gegeben.

### **Schutzgut Mensch**

#### **Nah- und Kurzeiterholung**

Die Grundsätze der Planung werden durch die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch das geplante Vorhaben findet nicht statt.

#### **Schallemissionen / Geruchsbelästigungen**

Zusätzliche Schallemissionen oder Geruchsbelästigungen sind nicht zu erwarten. Der Einsatz von Wärmepumpen ist auch im rechtsgültigen Bebauungsplan unter Einhaltung der gültigen technischen Vorgaben zulässig. Durch gestalterische Änderungen am Baukörper entstehen keine Beeinträchtigungen.

Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes entsprechend nicht.

### **Schutzgut Landschaft**

Es handelt sich um Änderungen, die lediglich den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes betreffen. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden nicht gesehen.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Einsatz von Wärmepumpen ist bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan unter Einhaltung der gültigen technischen Vorgaben zulässig. Die Änderung der örtlichen Bauvorschrift betrifft lediglich Vorgaben zur baulichen Gestaltung. Es treten keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein.

### **Schutzgut Wasser**

Alle Vorgaben des Bebauungsplanes zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers sowie zu Anforderungen des Gewässer- und Hochwasserschutzes bleiben unverändert bestehen. Es treten keine Änderungen für das Schutzgut Wasser ein.

### **Schutzgut Boden**

Die Vorgaben des Bebauungsplanes zum Umgang mit dem Schutzgut Boden werden durch die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Es entstehen keine weiteren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

### **Fazit Umweltauswirkungen**

Die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben vollumfänglich

bestehen. Der Einsatz von Wärmepumpen ist bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan unter Berücksichtigung technischer Vorgaben grundsätzlich zulässig. Der Bau von Gebäuden mit Zwerchgiebel stellt lediglich eine gestalterische Änderung dar.

Es werden daher **keine Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter** gesehen.

## **7 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes**

Belange des Artenschutzes werden durch die 1. Vereinfachte Änderungen nicht betroffen. Es sind lediglich bereits grundsätzlich zulässige Anlagen (Wärmepumpen) sowie gestalterische Änderungen des Baukörpers (Zwerchgiebel) vorgesehen. Auf eine eingehende (Vor-)Prüfung unter Berücksichtigung aller Artengruppen wird daher verzichtet.

Alle Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Weeze Nr. 38 - Steegsches Feld - zum Artenschutz behalten unverändert ihre Gültigkeit.

## **8 Inhalte und Begründung der Bebauungsplanänderung**

Durch die vorliegende 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 38 - Steegsches Feld – werden Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Ergänzend festgesetzt wird

in Teil

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)**

unter

#### **3.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

Ausnahmsweise zulässig sind Außengeräte von Wärmepumpen. Vor deren Errichtung ist die Einhaltung der Geräuschemissionswerte für allgemeine Wohngebiete durch die Anlagen durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen. Die Abstandsvorgaben des Nachbarrechts sind einzuhalten.

#### **Begründung:**

Der Einsatz von Wärmepumpen ist in allen Baubereichen deutlich angestiegen. Nicht zuletzt aufgrund der Bestrebungen zur Verringerung des Verbrauchs fossiler Energieträger wird eine weitere sehr deutliche Zunahme in diesem Bereich erwartet. Im Sinne einer effizienten Energienutzung ist diese Technik erwünscht und (wird?!) gefördert.



Innerhalb des Baufensters sind Wärmepumpen als Nebenanlagen bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Durch den verstärkten Einsatz der Wärmepumpentechnik werden weitere Möglichkeiten zur Platzierung der Außenmodule auf den Grundstücken angefragt. Durch die Bebauungsplanänderung soll auch eine Anordnung im Vorgartenbereich des Baugrundstücks ermöglicht werden. Diese Aufstellung von Wärmepumpen vor dem Haus (im Vorgartenbereich / zur Straße hin) kann aus verschiedenen Gründen vorteilhaft sein und in Betracht gezogen werden. Durch diese Einbeziehung der Vorgartenbereiche sollen Aufstellmöglichkeiten erweitert und der gewünschte Einsatz der Wärmepumpentechnik unterstützt werden.

Vor deren Errichtung der Anlagen ist die Einhaltung der Geräuschemissionswerte für allgemeine Wohngebiete durch entsprechende Gutachten nachzuweisen. Rechtliche Vorgaben wie Abstandsvorgaben des Nachbarrechts sind bei der Errichtung einzuhalten.

Die Einführung dieser Regelung im Rahmen einer B-Plan Änderung dient der Gleichbehandlung von Anfragen und beugt einer Vielzahl zu erwartender Einzelfallentscheidungen vor.

Sowie in Teil

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (nach § 86 BauO NRW)**

unter

### **1.2 Dachgestaltung**

Zwerchhäuser sind zulässig. Diese dürfen maximal ein Drittel der jeweiligen Seite des Gebäudes einnehmen.

### **Begründung**

Die Vorschriften zur Dachgestaltung und den Dachaufbauten dienen unter anderem den Zielen der Ortsgestaltung mit einer einheitliche „Dachlandschaft“ und eine gleichförmigen Höhenentwicklung. Die gestalterische Ausführung von Gebäuden unterliegt dabei einem gewissen zeitlichen Wandel, so dass zunehmend eine Nachfrage nach unterschiedlichen Bauformen besteht. Hierzu zählen auch Gebäude mit Zwerchhaus – einem Dachaufbau an der Traufseite eines geneigten Daches, welcher einen Giebel und ein eigenes Dach besitzt, nicht auf allen Seiten von Dachfläche umgeben ist und in der Regel direkt an die Fassade des Gebäudes anschließt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt bereits Gauben (auf allen Seiten von Dachfläche umgebene Aufbauten) zu. Für diese Gauben werden gestalterische Vorgaben getroffen. In den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes ist geregelt: „Einzelgauben und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von 50 % der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Alle Dachaufbauten einer Seite eines Daches dürfen dabei eine Gesamtlänge von 5,0 m nicht

überschreiten.“

Ein grundsätzlicher Widerspruch zu den Gestaltungszielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch die Zulassung von Zwerchhäusern wird nicht gesehen. Als gestalterische Vorgaben soll eine Begrenzung auf ein Drittel der jeweiligen Gebäudewand für das Zwerchhaus erfolgen.

Durch die Regelung im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan Änderung wird Vielzahl zu erwartender Einzelfallentscheidungen mit entsprechendem Verwaltungsaufwand vermieden.

## **9 Flächenbilanz**

Es ergeben sich keine Änderungen der Flächenbilanz des Bebauungsplanes.

### **Gemeinde Weeze**

Der Bürgermeister  
Cyriakusplatz 13-14  
47652 Weeze

Weeze, den

Georg Koenen

### **Planverfasser**

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim

Mannheim, den 30.05.2023

Dr. Alexander Kuhn