

Gemeinde Gangelt
Kreis Heinsberg
Regierungspräsident Köln



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37

„An der Sittarder Hecke“

in der Ortslage Gangelt
ENTWURF

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz



Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. Sandra Claßen
Erkelenz den, 04.10.2010

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Erforderlichkeit der Änderungsplanung
 - 1.3 Räumliche Abgrenzung
2. Inhalt der Planänderung

1. Ausgangssituation

1.1 Allgemeines

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist das Verfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchzuführen. Ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen.

1.2 Erforderlichkeit der Änderungsplanung

Zur Gewährleistung einer höheren Flexibilität der Bebauung ist eine Änderung der Baulinie in eine Baugrenze erforderlich. Aufgrund der geringen Tiefe des betreffenden Baufeldes von 12,00 m ist sowieso nur ein geringfügiger Spielraum bei der Anordnung der Gebäude gegeben und folglich ein regelmäßiges Straßenbild gewährleistet. Das Baufeld ist bis auf die zwei nördlichen Grundstücke bereits vollständig bebaut. Die Festsetzung der Baulinie verursacht jedoch eine eingeschränkte Bebaubarkeit der nördlichen Grundstücke, so dass diese bereits seit längerer Zeit eine Baulücke in ansonsten weitestgehend geschlossener Umgebung darstellen.

Um eine Bebauung der Grundstücke zu erleichtern und um klare Raumkanten innerhalb des Straßenraumes zu schaffen, soll im vereinfachten Verfahren die Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt werden.

Die südlichen Baufelder weisen durch die unregelmäßige Anordnung der geplanten Grundstücksgrenzen unterschiedliche Baufeldbreiten auf. Die Breiten betragen hier 36,00 m für das untere und 27,00 m für das obere Feld. Im Laufe der Entwicklung hat sich jedoch herausgestellt, dass die Aufteilung zu einer erschwerten Veräußerung und Bebaubarkeit der betreffenden Grundstücke führt. Zur Gewährleistung einer höheren Flexibilität der Bebauung ist eine Änderung bzw. ein Angleichen der Baufeldbreiten erforderlich. Durch eine regelmäßige Aufteilung der Felder in Breiten von 32,15 m und 30,85 m ist eine gleichmäßige Struktur der Grundstücke und der Bebauung möglich.

Um eine regelmäßige und bedarfsgemäße Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten, soll im vereinfachten Verfahren die Breiten der Bauflächen geändert bzw. angepasst werden.

1.3 Räumliche Abgrenzung

Die mit der 2. Änderung veränderte zulässige Bebaubarkeit gilt für alle innerhalb der geänderten Bauflächen zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäuden.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 „An der Sittarder Hecke“ bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

2. Inhalt der Planänderung

Die zeichnerische Festsetzung des nördlichen Baufeldes wird wie folgt geändert:

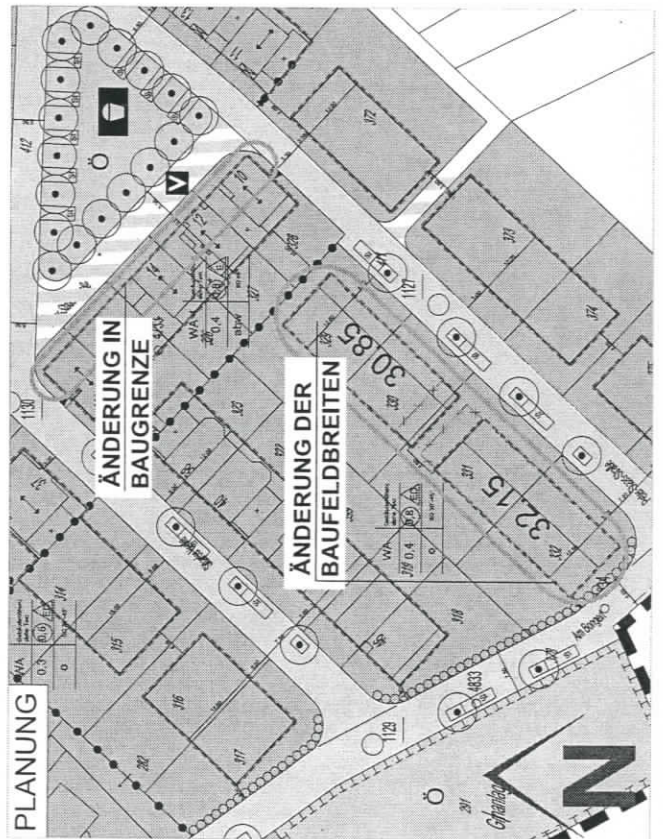
Die Baulinie wird durch eine Baugrenze ersetzt.

Die zeichnerische Festsetzung der südlichen Baufelder wird wie folgt geändert:

Die Breiten der Baufelder werden von 36,00 m auf 32,15 m und von 27,00 m auf 30,85 geändert.



Ortstage Gange¹⁻². Änderung des Bebauungsplanes Nr.37
- An der Sittarder Hecke - ENTWURF

[illegible]