zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "An der Sittarder Hecke"

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

Stand: Oktober 2010

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "An der Sittarder Hecke"

### <u>Inhaltsverzeichnis</u>

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

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "An der Sittarder Hecke"

### 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 betrefflichen 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 betrefflichen 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 Baufenster geändert bzw. angepasst werden.

### 1.3 Räumliche Abgrenzung

Die mit der 2. Änderung veränderte zulässige Bebaubarkeit gilt für alle innerhalb der geänderten Baufenster 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:

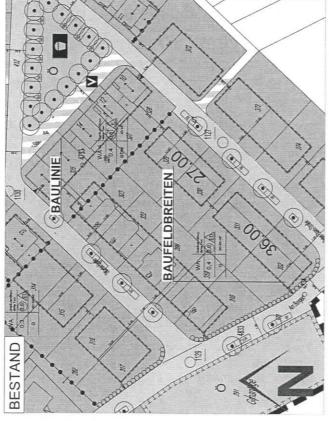
Die Baulinie wird durch eine Baugrenze ersetzt.

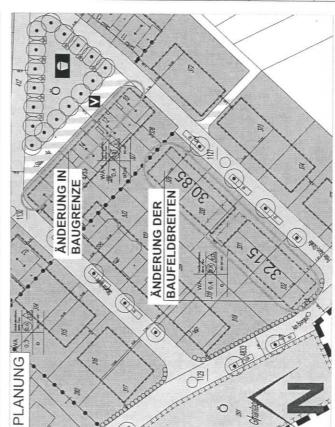
Die zeichnerische Festsetzung der südlichen Baufelder wird wie folgt geändert:

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



## GEMEINDE GANGELT





# Ortslage Gange''-7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.37 - An der Sittarde Hecke - ENTWURF

Planung		ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 8 9 (1) wit 1 BAUGE	LICHEN	GRÜNFLÄCHEN  OMENDOME GRÜMPLÄCHE
entfallende Baulinie	Bautinie	WA	ALLCCHENES WORNGEBIET	
	Baugrenze			
				A CONTRACT
——— Änderungsbereich	sbereich	H-HINESOT III	Į.,	N I MAN TO THE REAL PROPERTY OF
		No. of the last of		下記述者 12-1 次
		ND SATTELDADY WD WALMDACH W AL BONDACH	TREDACH GARDACH BONGAC IB MATMATHS (RPR)	
			Married Co.	Market and Control of the Control of
		10 =		MAGENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSANNEN ÄLUR SCHUTZ, ZUR PFLUZZ, UND ZUR DATWICKLING YON MÄÜR UND LANGSOMIT
		2.8 GRZ 0,8 GRANDLACHDIZAN. 2.8 GRZ (1,2) GESCHOSSTACHENZAN.	DIZAH	IS TO SERVICE TO THE MAPLANZIN UND SERVICE TO SERVICE T
		THE WAY	700	
			1 6	CRIME TONG WON BROACH
			TOTAL PROPERTY.	
Kaumliche Abgrenzung		DOTTOR BAUMINE	WORK	
Die mit der 2. Änderung Festsetzungen gelten für al	Die mit der 2. Änderung geänderten zeichnerischen Festsetzungen gelten für alle Innerhalb der neänderten	E NUR ENZELHO	MUR EINZELHÄUSER ZULKSSIG	
Baufenster zu errichtenden	n baulichen Anlagen und	A MUR BAZEL- UND BOPPEL-	-13460 BOREL-	
Gebäuden. Alle weiteren Festsetzungen "An der Sittarder Hecke" blei	Gebäuden. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 "An der Sittarder Hecke" bleiben von der 2. Änderung des			
Bebauungsplanes unberührt.	Bebauungsplanes unberührt.	BAUGINE BAUGINE		
Chi is man Haras singalos penin Sarahos sed Lound to singular Madistran United Sarahos.	minger than confidential facilities of the sakita contributed degree			
PLANEWINERS UND REARROTHING.	ES WH BESCHEINUT, DASS DIE FESTLEGNIND DER STÄDTERALLICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.			
ORT, Erletenz Baltesen 201	290	1000年の日本		DOMESTICATION OF THE ACT
1 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT AM BEGCHLOSSEN, DIE 2. ANDER UNG DER REFRAIR SACCEN AMS 4 FÜR DEM	BESTAND ANGEFERTIOT NACH AMTLICHEN UNTERLAGEN UND ÖRTLICHER AUFNAHME		Carl III	ARTER WE PURSEN
GELTUNGSBEREICH DIESES PLANES AUFZUSTFLLEN	LANGE LANGE	VERKEHRSFLÄCHEN ** (1) ver 11 laus	(1) se (1) percei	CSN TRED (NEGRETA (M. humon an Wr) hung
GANGELT, DEN DER BORGERMEISTER	MB0	STRASSEWIEGIEGIEGIEGIEGIEGIEGIEGIEGIEGIEGIEGIEGI	STRASSENVERKEHISFLACHE STRASSENBECHENZUNGSLINE	The state of the s
2 MIT SCHREBEN VOM WURDEN GEM. § 4 BAUGB BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE MIFGEFORDERT.	3 DER RAT DER GEMEINDE GANGELTHAT AM BESCHLOSSEN DES 2 ANDERSON DER GERMANNEN DER 2	VERKEHESTACHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMANG	i	
BIRNEN MONATSFRIST ZU DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES STELLUNG ZUNEPMEN.		27.20	-	GELLIANGSBEREICHS DES BE- BAUUNGSPLANES
GANGELT, DEM DER BÖRGERMEISTER	GAMBELT, DEN DER BÜRGERMEISTER	Vercorsage	VERKEHRSBERUMGTER BEREICH	
4 DR. 2. ANDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HERZU	5 DER RAT DER GEMEINDE GANGELTHAT	BESTAND: GEBÄUDE,	GEBÄUDE, GRENZEN, SON	SONSTIGES
HABEN GENÁSS § 3 (2) BAUGB NACH ORTSÖBLÍCHER BEKANNTNACHING AM IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.	DE L. ANDENDAD DE BERNALDINGS. PLANES AM. DE REGROUND HERZU RESCHLOSSEN. GANGELT, DEN	WCHWGEBÄUDE WIRTSCHAFTSGEBÄUDE	ZEBAUDE.	C 15 (10 to 10 to
GANGELT, DEN DER BORGERMEISTER	DER BÜNGERMEISTEN	OFTENTION GRANDE  OUROFAHIT, ARKADE  FLURGRENZE	ARKADE	a Colombiant
G GEM, § 10 (3) BAUGR IST DIE 2. ANDERUNG DES REBAUUNGSPLANES ALS SATZUNG		Index (1)	32143	Specific Section 1
AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. GANGELT DEN		Bek	Gemeinde Gangelt Bebauungsplan Nr. 37	Sangelt Sangelt
ALC: ACTION CONTRACTOR		2. Anderung	- An der S	d)
unfortigungsvermerk s wird beselblidt dans der Inhalt Gesse Satzung mit an		Plan-Nr.: PM-B-10-28-B-01-00	Maßstab: 1: 500	Datum; 04,10,2010
Zeichnung, Fathe, Schiff und Tat mit den Nerzu einspagnenen Beschlässen des jewelts zusähnligen gemeindlichen Grenhans übereinsteinen und dass der für die Rechtswirksamkeit maligebenden Verfahrensvorschriften eingahalten worden sind.		Bearbelter: Claßen	Zeichner:	Geprüft:
	Deben, Uniquenital Biogrammer		ranger	