

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Sittarder Hecke“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter: M.Sc. Sebastian Schütt
Erkelenz, den 06.01.2016



Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL	2
2	STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	2
	2.1 Beschreibung des Plangebietes	2
	2.2 Bisheriger Planinhalt	2
3	PLANÄNDERUNG	3
4	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	3
5	VERFAHREN	3

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Der Bebauungsplan Nr. 037 „An der Sittarder Hecke“ setzt auf dem Grundstück Gemarkung Gangelt, Flur 47, Flurstück 382 eine Platzsituation fest. Durch diese werden die angrenzenden Flurstücke 297 und 298 in einer solchen Weise eingengt, dass die hier festgesetzten Baufenster über eine Breite von lediglich 11 m verfügen. Nach Abzug einer 3 m breiten Garage würden demnach lediglich 8 m zur Errichtung eines Gebäudes verbleiben. Ein direkter Zugang zu den hinteren Grundstücksbereichen wäre trotz zwingender Einzelhausbebauung vollständig verbaut. Zudem besteht durch die Festsetzung von Baulinien die Erforderlichkeit zur grenzständigen Errichtung der Gebäude in Richtung des Platzes, wodurch Fenster an dieser Stelle ohne Eintragung einer Baulast ausgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang ist die Änderung des der Bebauungsplanes Nr. 037 „An der Sittarder Hecke“ erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die bestehenden zeichnerischen Festsetzungen geändert werden. Ziel der Planung ist es, eine unverhältnismäßige Härte des Bebauungsplanes, die nicht den Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse entspricht, bauleitplanerisch und damit nachhaltig zu korrigieren.

Zu diesem Zweck sollen die Platzsituation aufgehoben und die hierdurch zur Verfügung stehenden Flächen den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden. Insgesamt werden die beiden Grundstücke damit auf jeweils 16 m verbreitert, so dass nach Abzug der erforderlichen Grenzabstände eine Breite von 10 m für die Hauptgebäude ermöglicht wird. Ein 3 m breiter, öffentlicher Fußweg zwischen den Grundstücken kann hierbei erhalten werden.

2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Gangelt und umfasst die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 47, Flurstücke 297 und 298 sowie Teilflächen des Flurstückes 382. Es wurden all diejenigen Flurstücke mit in den Änderungsbereich aufgenommen, welche von der Erweiterung der Grundstücksfläche betroffen sind, sowie der Bezugspunkt der Änderung in Form der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“.

2.2 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwertige rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 037 setzt für den Geltungsbereich der 4. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl von 0,3
- Geschossflächenzahl von 0,6
- Satteldach
- zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper von 30° bis 45°
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen und Baulinien definiert werden
- festgelegte Firstrichtung für die Hauptbaukörper
- Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und Straßenbegrenzungslinien

- Anpflanzungen von Bäumen
- Anpflanzungen von Hecken

Die Textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 PLANÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“, welche durch den Bebauungsplan Nr. 037 auf dem Flurstück 382 zeichnerisch festgesetzt wird, eine durchgängige Breite von 3 m erhalten. Die hierdurch nicht mehr als Verkehrsfläche festgesetzten, jeweils 5 m breiten Teilflächen sollen den Flurstücken 297 und 298 zugeschlagen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die Baufenster der Flurstücke 297 und 298 werden ferner bis an den nunmehr festgesetzten Fußweg herangezogen und vollständig als Baugrenze festgesetzt. Die Festsetzung als Baulinie entfällt, da sie nach dem Wegfall des Platzes nicht mehr erforderlich ist.

In der erweiterten Grundstücksfläche kann aus bauordnungsrechtlichen Gründen, in einem Abstand von unter 3 m zur Grundstücksgrenze, alleinig eine Garage o.ä. mit einer mittleren Wandhöhe von 3 m errichtet werden (§ 6 Abs. 1 BauO NRW). Aus Gründen der planerischen Gleichbehandlung wurde diese Fläche nicht als Fläche für Garagen festgesetzt. Das Hauptgebäude kann aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht grenzständig errichtet werden. Da der Fußweg über eine vergleichsweise großzügige Breite von 3 m verfügt, wird dieser nicht durch die Zulässigkeit einer grenzständigen Garagenbebauung beeinträchtigt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Der diese Änderung begründende Sachverhalt stellt einen Einzelfall in dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. An keiner anderen Stelle des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes existiert ein Grundstück, welches in der tatsächlichen Nutzbarkeit vergleichbar eingeschränkt wird; kein anderes Grundstück verfügt über einen vergleichbaren Grundstückszuschnitt, wird von zwei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen eingefasst, wird durch Festsetzung von Baulinien in seiner Bebaubarkeit eingeschränkt und ist in einer offenen Bauweise zu bebauen.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die bisher als Verkehrsfläche festgesetzten Flächen durften gem. des Bebauungsplanes Nr. 037 fast zu 100 % versiegelt werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird für diese Flächen eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Dies entspricht einer maximalen Versiegelung von 45 %. Der Grad der Versiegelung wird demnach deutlich herabgesetzt. Hierdurch kann der Wegfall von 4 bisher festgesetzten Bäumen ausgeglichen werden. Insgesamt werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 037 keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst.

Im Übrigen bleiben nachbarliche Belange durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 037 unberührt und bodenrechtlichen Spannungen werden nicht ausgelöst, da die bisherige Situation in Bezug auf die umliegenden, privaten Grundstücke unverändert bleibt. Vielmehr werden bodenrechtliche Spannungen reduziert, da eine grenzständige Bebauung der Hauptbaukörper, zu einer öffentlichen Verkehrsfläche, nach Umsetzung der Planung nicht mehr erforderlich ist.

5 VERFAHREN

Die Änderung wird in einem vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt. Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen. Es wird die Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da lediglich eine für die Grundkonzeption der Planung unbedeutende Festsetzung geändert wurde. Mit der 3. Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gem. § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelst am die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 037 „An der Sittarder Hecke“ als Satzung beschlossen hat.