

BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49
„Im Jankerfeld“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Birgden

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Erkelenz, den 14.03.2016



Inhalt

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

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine zeichnerische Festsetzung geringfügig geändert werden. Ziel der Planung ist es, eine unbeabsichtigte Härte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 „Im Jankerfeld“ bauleitplanerisch – und damit nachhaltig – zu korrigieren.

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 ist erforderlich, da zwischen der bestehenden Grundstücksgrenze und der festgesetzten Baugrenze eine Fläche von lediglich 1,5 m verbleibt. Würde der Hauptbaukörper auf der Baugrenze errichtet, so wäre eine innerhalb der festgesetzten „Flächen für Garagen“ errichtete Garage nicht erreichbar. Eine angemessene Ausnutzbarkeit des Grundstückes wäre – in dem Vergleich zu den weiteren, in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 gelegenen Grundstücken – nicht gegeben.

Eine grenzständige Garagenbebauung ist nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 soll eine grenzständige Garage ermöglicht werden. Dadurch können die Gartenflächen von Bebauung weitestgehend freigehalten werden, wodurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Ausnutzbarkeit des betroffenen Grundstückes insgesamt gefördert werden können.

In diesem Zusammenhang ist die Änderung des der Bebauungsplanes Nr. 49 „Im Jankerfeld“ 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, die bestehende Garagenfläche derart anzupassen, dass eine grenzständige Garage im Westen des Grundstückes möglich und die angemessene Ausnutzung des Grundstückes gefördert werden. Zu diesem Zweck soll die bestehende Garagenfläche entlang der Baugrenze in Richtung Südwesten erweitert werden.

Da die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 49 „Im Jankerfeld“ durch die Verschiebung der Festsetzungen nicht berührt werden, ist die Änderung in dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB vorgesehen.

2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Birgden der Gemeinde Gangelt, Kreis Heinsberg, Regierungsbezirk Köln. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst das Flurstück 325, Flur 9, Gemarkung Birgden des als Allgemeines Wohngebiet 1 festgesetzten Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 „Im Jankerfeld“. Es wurde ausschließlich das Grundstück in den Änderungsbereich aufgenommen, welches von der Änderung der zeichnerischen Festsetzungen betroffen ist.

Das Grundstück befindet sich inmitten eines Allgemeinen Wohngebietes. Angrenzend an das Grundstück befinden sich im Osten, Süden und Westen weitere Wohnbebauungen. Im Norden grenzt das Grundstück an die Straße im Jankerfeld, welche durch eine Lärmschutzanlage auf dem Grundstück abgeschildert wird.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online, abgerufen am 09.11.2015

2.2 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 49 „Im Jankerfeld“ setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung zeichnerisch Folgendes fest:

- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden,
- Allgemeines Wohngebiet,
- Maximal eingeschossige Bebauung,
- Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen von 4,5 m,
- Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen von 8,0 m,
- Grundflächenzahl von 0,4,
- Geschossflächenzahl von 0,4,
- Eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern sowie
- Flächen für Garagen.

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 PLANÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die im Bebauungsplan Nr. 49 zeichnerisch festgesetzte Fläche für Garagen auf dem Flurstück 325, Flur 9 der Gemarkung Birgden entlang der Baugrenze sowie der westlichen Flurstücksgrenze Richtung Süden bis zu 6 m an die Verkehrsfläche herangeführt werden. Diese 6 m begründen sich durch die textliche Festsetzung im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49, wonach zwischen Garageneinfahrt bzw. Garagentor und der Straßenverkehrsfläche ein Mindestabstand von 6 m eingehalten werden muss. Durch die Änderung der zeichnerischen Festsetzung wird eine angemessene Ausnutzbarkeit der verfahrensgegenständlichen Flächen gewährleistet.

Der diese Änderung begründende Sachverhalt stellt einen Einzelfall in dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. An keiner anderen Stelle des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Grundstück, welches durch die Lage der „Flächen für Garagen“ sowie durch den Abstand zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen in einer vergleichbaren Weise eingeschränkt und zugleich nur über eine 3,0 m breite Zufahrt in einem Kurvenbereich erschlossen wird.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 werden keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst, insbesondere da die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 unverändert bleibt und demnach keine über das bestehende Maß hinausgehenden Versiegelungen begründet werden.

Im Übrigen bleiben nachbarschaftliche Belange durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Im Jankerfeld“ unberührt und bodenrechtliche Spannungen werden nicht ausgelöst, da die verfahrensgegenständlichen Flächen und die westlich angrenzenden Flächen in dem Besitz des gleichen Eigentümers liegen.

5 VERFAHREN

Die Änderung wird in einem vereinfachten Verfahren gem. § 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 1. 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 Gangelt am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Im Jankerfeld“ als Satzung beschlossen hat.