

# **BEGRÜNDUNG**

## **zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gangelt-Nord IV“**



**Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt**

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz

Erkelenz, den 01.02.2018



## Inhalt

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

## 1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Der Bebauungsplan Nr. 58 „Gangelt-Nord IV“ setzt im Nordosten von dessen räumlichem Geltungsbereich eine Stichstraße fest, über deren Ende ein Doppelhaus erschlossen wird. Für diese Doppelhausbebauung wird ein insgesamt 21,0 m breites Baufenster festgesetzt, sodass je Doppelhaushälfte 10,5 m verbleiben. Nach Abzug von mindestens 3,0 m für eine Garage verbleiben lediglich 7,5 m, die für das Hauptgebäude genutzt werden können. Diese Breite ist, insbesondere in Anbetracht einer vergleichsweise großzügigen Grundstücksgröße von 510 bzw. 550 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte, sehr gering und stellt, in Kombination mit der hier festgesetzten Baufenstertiefe von lediglich 14,0 m, eine erhebliche Einschränkung für eine mögliche Bebauung dar.

Eine Errichtung der Garagen an anderer Stelle der Grundstücke ist nicht möglich, da diese gemäß textlicher Festsetzung ausschließlich innerhalb der Baufenster zulässig sind. Da Garagen gemäß textlicher Festsetzung einen Mindestabstand von 6,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, ist eine Errichtung der Garagen in den südwestlichen „Auskragungen“ der Baufenster – gemeint sind die verbindenden Baufenster zwischen den Baufenstern der verfahrensgegenständlichen Flächen und der südwestlich davon gelegenen Grundstücke – ebenfalls nicht möglich.

**In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gangelt-Nord IV“ erforderlich. Es besteht ein Planungerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

Ziel der Planung ist die Erweiterung der Baugrenzen, sodass die Garagen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden können. Hierdurch können die je Doppelhaushälfte 10,5 m breiten Baufenster vollständig für das Hauptgebäude genutzt werden, was einer angemessenen Ausnutzbarkeit der Grundstücke entspricht.

## 2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

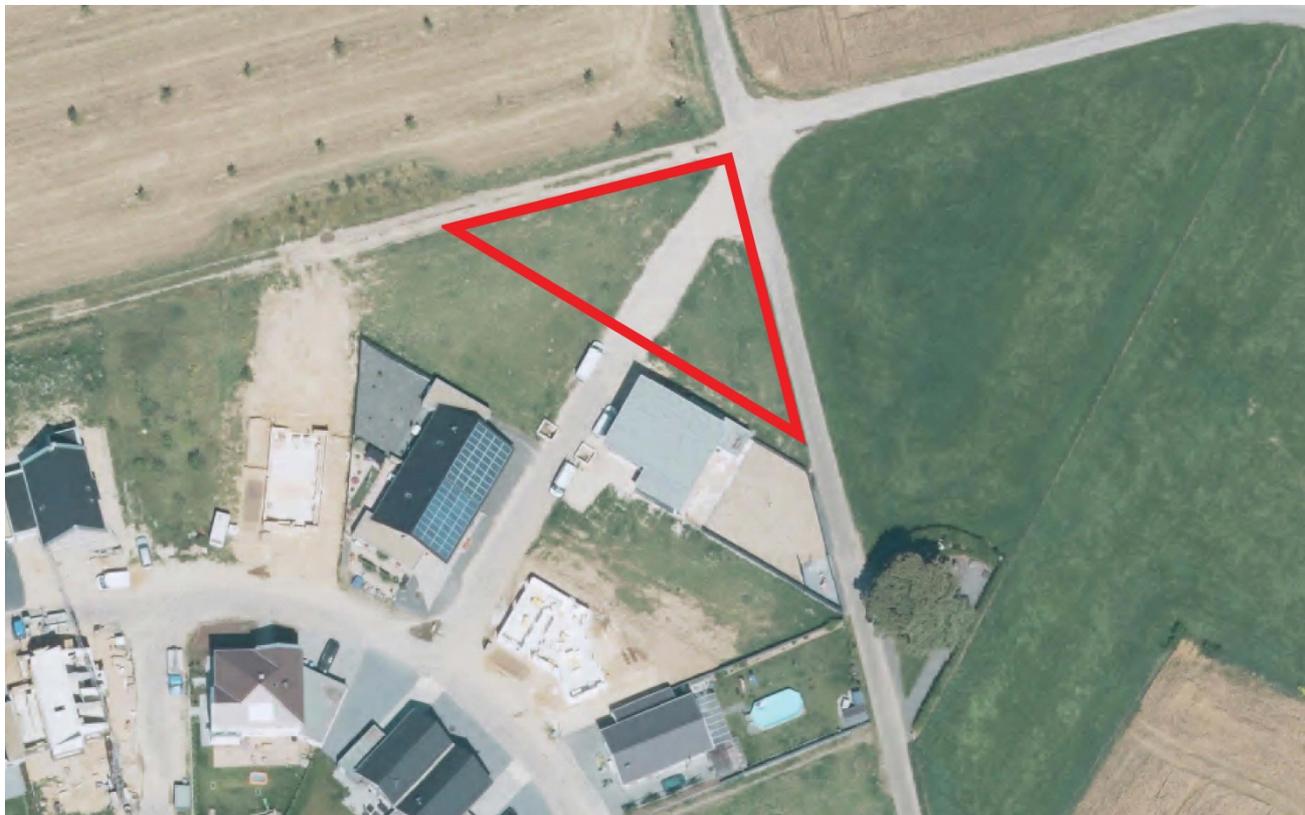


Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online NRW

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Gangelt (4557), Flur 7, Flurstücke 731 und 732. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung umfassen damit eine Fläche von etwa 1.060 m<sup>2</sup>. Derzeit sind die verfahrensgegenständlichen Flächen unbebaut. Auf den südwestlich angrenzenden Grundstücken ist eine Bebauung bereits erfolgt. Im Norden und Osten des Plangebietes befinden sich Feldwege. Diese schließen an die freie Feldflur an.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine südwestlich anschließende Stichstraße.

## 2.2 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 58 „Gangelt-Nord IV“ setzt für den Geltungsbereich der 4. Änderung zeichnerisch Folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung
- Ein Maß der baulichen Nutzung, welches durch eine maximal 2-geschossige Bebauung, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8, eine maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen von 6,0 m und eine maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen von 10,0 m bestimmt wird
- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhausbebauung
- Baufenster, die durch Baugrenzen bestimmt werden

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

## 3 PLANÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die südwestlichen „Auskragungen“ der Baufenster so erweitert werden, dass die rückwärtige Baugrenze jeweils in paralleler Verlängerung der südlich angrenzenden Baufenster verläuft. Die jeweils nordöstliche Baugrenze der erweiterten Baufenster soll in paralleler Verlängerung der südwestlichen Baugrenze der verfahrensgegenständlichen Flächen verlaufen.

## 4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 4.1 Umweltauswirkungen

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 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. Es handelt sich um eine Verschiebung der Bebaubarkeit, nicht jedoch um eine Erhöhung. Von dieser Verschiebung sind ausschließlich Flächen betroffen, die bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt waren und derzeit brach liegen. Insofern sind hochwertige Lebensräume oder Biotope nicht betroffen.

### 4.2 Nachbarschaftliche Belange

Ferner werden nachbarschaftliche Belange durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksgrenzen der südwestlich gelegenen Grundstücke wurden bereits mit einer Garage bzw. einem Carport bebaut, sodass keine Beeinträchtigung von der Erholung dienenden Gartenflächen oder in solche Bereiche erfolgt, die in Bezug auf die Privatsphäre besonders sensibel wären.

Vielmehr ermöglicht die verfahrensgegenständliche Planung eine grenzständige Bebauung mit Nebenanlagen auch innerhalb des Plangebietes. Insofern folgt die Planung dem Grundsatz der planerischen Gleichbehandlung.

## 5 VERFAHREN

Die Änderung wird in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung nach § 4 Abs. 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 4. 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 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gem. § 13 Abs. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gangelt-Nord IV“ als Satzung beschlossen hat.