

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 4

„Emsweg II“

13. Vereinfachte Änderung

Satzungsbeschluss · Stand 20.02.2008 (unverändert wie vom 18.01.2008)

Begründung

Auftraggeber:

**Gemeinde Saerbeck
Ferrières-Straße 11
48369 Saerbeck
Tel. 02574 - 89 - 0
Fax 02574 - 89 - 291
eMail: info@saerbeck.de**

Verfasser:

**Timm & Ostendorf
Stadtplaner und Architekten
Heüveldopsbusch 18
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152
Fax 02572 - 952 151
eMail: info@timm-ostendorf.de**

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, im Bebauungsplan Nr. 4 eine Teilfläche am Fährweg zu ändern, um einen beabsichtigten Garagenanbau an ein vorhandenes Wohnhaus planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, daher wird diese Bebauungsplan-Änderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht kann gem. § 13 (3) BauGB abgesehen werden.

2. Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich am Fährweg Nr. 18, Flur 35, Flurstücke 430 tlw. u. 431 tlw.

3. Inhalt der Vereinfachten Bebauungsplanänderung

In dem Änderungsbereich wird eine überbaubare FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN ergänzt. In der mit "GA+CP" gekennzeichneten Fläche sind nur Gebäude zulässig, die als geschlossene oder offene Garagen und/oder zu Abstellzwecken genutzt werden. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten, der durchgehend und vollflächig mit Hecken oder fassadenkletternden Pflanzen zur Eingrünung der Nebengebäude zu bepflanzen ist.

Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert und weiterhin gültig.

Begründung:

Die Baugrenzen entlang der Straße *Fährweg* sind im Einmündungsbereich des Fußweges zum südlichen Spielplatz etwas eingezogen festgesetzt, um eine verbesserte Einsicht für die Verkehrsteilnehmer an dieser Stelle vorzubereiten. Die praktische Erfahrung nun zeigt, dass es grundsätzlich vorteilhaft und weiterhin sinnvoll ist, die Sichtbeziehungen zwischen den (motorisierten) Verkehrsteilnehmern auf dem Fährweg und den Benutzern des Fußweges ausreichend frei und übersichtlich zu halten, dass aber die bislang dafür freigehaltene Fläche in diesen Abmessungen nicht erforderlich ist. Insofern erscheint es ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit möglich, die beabsichtigte Garage entlang des Fußweges zu realisieren.

Die Baugrenzen für die Hauptbaukörper, sowie die Straßenbegrenzungslinien können dabei unverändert bleiben. Das Flurstück 431 war seinerzeit vorsorglich als spätere Straße in das südliche Baugebiet ausparzelliert worden; diese Fläche wird bislang als private Gartenfläche genutzt und auch zukünftig nicht als Verkehrsfläche benötigt.

Die neue Garage kann etwas vorgerückt vor den Hauptbaukörper stehen, dies entspricht der typischen, schrägen Stellung von Garagen im weiteren Verlauf des Fährweges (Hausnr. 22, 24, 26). Der Straßenabstand der anderen Garagen wird übernommen und auch bei dieser Garage eingehalten.

Im Gemeindegebiet Saerbeck ist es üblich und bei vergleichbaren Fällen in anderen Bebauungsplänen festgesetzt, dass Garagen entlang von schmalen Fuß- und Radwegen zu diesen öffentlichen Flächen einen Mindestabstand von 50 cm einhalten. Der Abstand dient der optischen Aufweitung und -wertung des öff. Wegeraumes und ist durch Hecken und/oder Fassadenbegrünungen zu bepflanzen, um einen Puffer zwischen dem Weg und der Garagenwand zu erreichen. (Vgl. Bebauungsplan Nr. 5: *Weg Am Steinkreuz – Stellmacherstraße*; Bebauungsplan Nr. 9: *Weg zwischen Niehoffs Blaike 22 und 28*)

4. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung

Die Planänderung wird voraussichtlich keinerlei nachteilige Auswirkungen haben.

Hinweis: Bei Erdarbeiten in der Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße, Fußweg) sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten. Ggf. sind die Leitungsträger vorher zum genauen Leitungsverlauf zu befragen.

Aufgestellt: Saerbeck/Emsdetten, im Februar 2008

GEMEINDE SAERBECK

TIMM & OSTENDORF

(Bürgermeister)

(Andreas Timm)