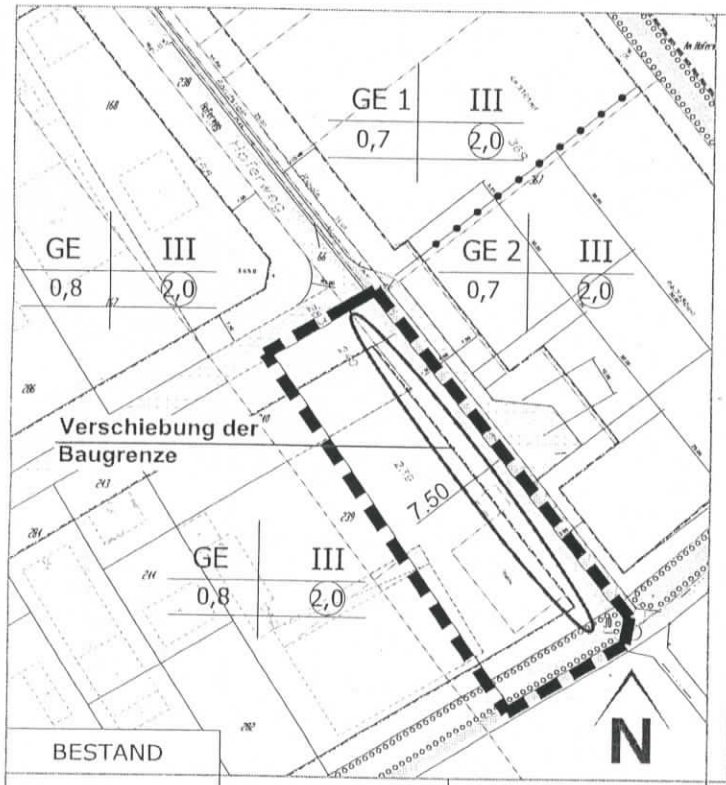
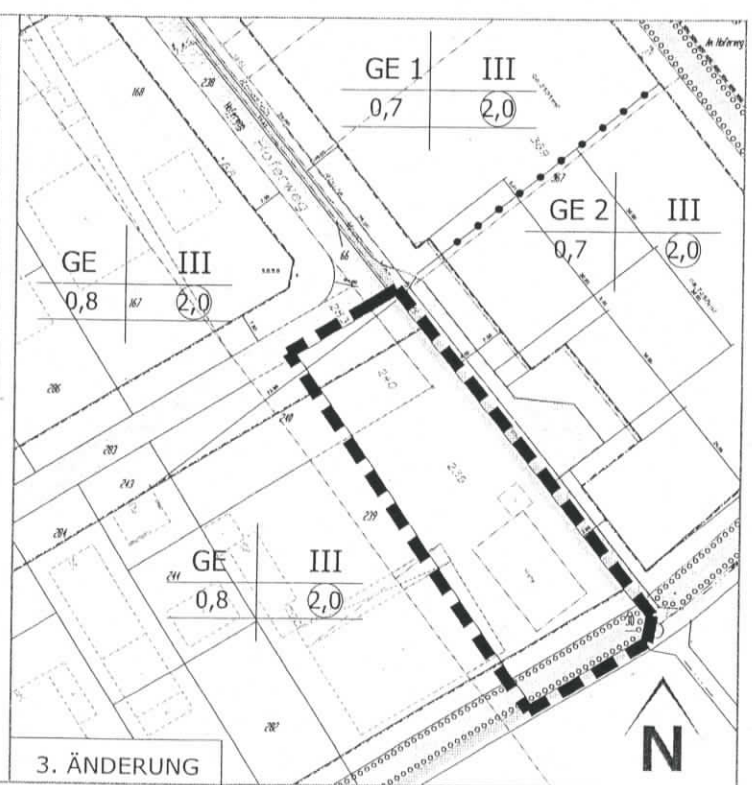
GEMEINDE GANGELT

Ortslage Birgden - Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet Birgden", 3.Änderung ENTWURF



BESTAND



3. ÄNDERUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensbereich der 3. Änderung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Birgden"

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Hoferweg/ II"

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GE GEWERBEGEBIET

z.B. I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE

z.B. GRZ 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL

BAUGRENZE

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25 a) BauGB

ORIENTE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 3. ÄNDERUNG DES BAUNUTZUNGSPLANES

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Räumliche Abgrenzung

Die mit der 3. Änderung geänderten zeichnerischen Festsetzungen gelten für alle innerhalb des geänderten Baufensters zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäuden.
Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Birgden" bleiben von der 3. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

BESTAND GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

WOHNGEBÄUDE

WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

ÖFFENTLICHE GEBÄUDE

DURCHFAHRT, ABBAUDE

FLURSTÜCKSGRENZE

FLURSTÜCKSNUMMER

GEMEINDE GANGELT
Ortslage Birgden
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Gewerbegebiet Birgden ENTWURF

Plan-Nr.:	Maßstab:	Datum:
PM-B-11-62-B-01-00	1: 500	19.09.2011
Bearbeiter: Nelles	Zeichner: Nelles	Geprüft:

Gemeinde Gangelt
Kreis Heinsberg
Regierungspräsident Köln

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

„Gewerbegebiet Birgden"

in der Ortslage Birgden

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. Sandra Nelis
Erkelenz den, 16.09.2011

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation

1.1 Allgemeines
1.2 Erforderlichkeit der Änderungsplanung
1.3 Räumliche Abgrenzung

2. Inhalt der Planänderung

3. Umweltbelange

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

Das Baufeld innerhalb des Änderungsbereiches zur 3. Änderung des Bebauungsplanes endet mit einem Abstand von 7,50 m zum Geltungsbereich. Für die östlich angrenzenden Flächen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Hoferweg/II". Dieser setzt in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 7 ebenfalls ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Erschließungsachsen und Eingrünungen fest.
Im Rahmen der Planung ist vorgesehen, das Baufeld innerhalb des Änderungsbereiches bis zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 zu erweitern, den Abstand von 7,50 folglich entfallen zu lassen. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 47 soll in einem parallelen Verfahren ebenfalls geändert werden. Durch eine dortige Erweiterung der Baugrenzen soll eine durchgängige Bebauung der Flurstücke 239, 42 und 41 gewährleistet werden.
Zur Gewährleistung einer besseren Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke mit nutzungsbedingtem hohem Flächenbedarf ist die geplante Erweiterung des Baufeldes an die Grenze des Geltungsbereiches empfehlenswert.
Die Planung passt sich an die vorhandenen, großzügig bemessenen Baufelder an. Die Planung fügt sich demnach in die bestehenden Strukturen ein und die städtebauliche Ordnung ist weiterhin gesichert.

1.3 Räumliche Abgrenzung

Die mit der 3. Änderung veränderte zulässige Bebaubarkeit gilt für alle innerhalb des geänderten Baufensters zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude.
Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Birgden" bleiben von der 3. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

2. Inhalt der Planänderung

Die *zeichnerischen Festsetzungen* werden wie folgt geändert:

Das Baufeld innerhalb des Änderungsbereiches wird um 7,50 m Richtung Osten, also bis auf der Grenze des Geltungsbereiches erweitert.

3. Umweltbelange

Da ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, muss kein Umweltbericht erstellt werden. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln, bewerten und gerecht abzuwägen. Durch die Planung entstehen keine schädlichen Umweltauswirkungen. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „An Gewerbegebiet" bezüglich der Überbaubarkeit des Grundstückes beibehalten werden, besteht auch kein neuer Eingriff. Der Eingriff war bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig. Daher ist kein Ausgleich notwendig.