

Dritte (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Krümmelbach"

- Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der
Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) mit
Änderung vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093)
-

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Gemarkung Gangelt, Flur 36, Flurstücke 165, 226, 228 teilweise und 229 teilweise.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 3 vom 20.10.1972, rechtsverbindlich seit dem 31.01.1973, zuletzt geändert durch die 1. Änderung (Bekanntmachung am 15.03.1978) und der 2. Änderung (Bekanntmachung am 23.07.1981), setzt für die im Einmündungsbereich der Straßen "Am Krümmelbach - Staßer Weg" gelegenen Flurstücke 165 und 226 allgemeines Wohngebiet fest.

3. Inhalt der Planänderung

3.1 Änderung im Bereich der Flurstücke 165 u. 226

Die beiden Flurstücke stehen im Eigentum der Gemeinde Gangelt. Zuschnitt und Größe der Flurstücke lassen eine sinnvolle bauliche Nutzung nicht zu. Entsprechend der derzeitigen Nutzung werden anstatt WA (allgemeines Wohngebiet) Grünflächen für den Bereich der beiden Grundstücke festgesetzt. Außerdem dienen die Grünflächen der verbesserten Abgrenzung des WA zum GE-Gebiet.

3.2 Änderung im Bereich der Flurstücke 228 u. 229

Eigentümer des Flurstückes 228 ist Hubert Schlun, Eigentümer des Flurstückes 229 ist die Gemeinde Gangelt.

Im südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes ragt ein Teil der gewerblich genutzten Fläche (befestigter Wasch- u. Lagerplatz) in dem im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen hinein. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Ist-Situation verbessert werden. Hierzu wird ein Teil des im Pflanzstreifen gelegenen Lagerplatzes rekultiviert. Die Bepflanzung wird so angeordnet, daß für den Einmündungsbereich des am Südrand des Gewerbegebietes einmündenden Wirtschaftsweges die Anfahrtsicht gewährleistet wird. Im Bereich der Sichtfreifläche wird der Aufwuchs auf eine max. Höhe von 60 cm beschränkt.

An der südwestlichen Ecke des Gewerbegebietes wird die Baugrenze entlang des Staher Weges auf einer Länge von 40 m um 6,50 m verschoben. Um die Schallabschirmung zu optimieren, sollen die dort vorgesehenen Neubauten in einer geschlossenen Rückfront zur Landstraße hin gebaut werden. Ein zusätzlicher Schutz des Wohngebietes "Am Krümmelbach" ergibt sich durch die Umwidmung der Flurstücke 165 und 226. Hier entstehen Grünflächen, die heute schon mit Gehölzen bestanden sind.

Insgesamt handelt es sich um eine Verbesserung zum bisherigen Zustand. Die Änderungen tragen mit dazu bei, daß die Immissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet auf das allgemeine Wohngebiet reduziert werden.

Gangelt, den 12.02.1991

Der Gemeindedirektor

(gez. Brüser)

(Brüser)