

Gemeinde Gangelt
Kreis Heinsberg
Regierungspräsident Köln



Begründung zur
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37
„An der Sittarder Hecke“
in der Ortslage Gangelt

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz



Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. Sandra Claßen
Erkelenz den, 31.03.2011

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

Die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches zur 3. Änderung des Bebauungsplanes weisen eine Tiefe von ca. 26,00 m auf. Das bestehende 12,00 m tiefe Baufeld ist in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet.

Zur Gewährleistung einer besseren Ausnutzbarkeit der Grundstückstiefe und zur Schaffung eines größeren Abstandes des Gebäudes zur Straßenfläche ist eine Verschiebung des gesamten Baufeldes um 2,00 m nach hinten empfehlenswert. Um der geplanten Wohnbebauung einen größeren Schutz vor den Auswirkungen der Verkehrsbewegungen im Straßenraum gewährleisten zu können, ist ein weiteres Abrücken der Baufelder von der Straßenkante vorgesehen. Dies soll vor allem dem Aspekt eines größeren „gefühlten“ Abstandes der sensibleren Wohnbebauung zur Straßenfläche dienen. Ebenfalls soll auf diese Weise Parkraum für den privaten Pkw vor dem Wohnhaus geschaffen werden.

Zur Sicherung eines geordneten Straßenbildes sollen die Abstände der Baufelder zur straßenbegleitenden Grundstücksgrenze von 3,00 m auf 5,00 m erhöht werden. Diese Planung passt sich an die Lage der nord-westlich angrenzenden Baufelder an, welche ebenfalls einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Die Planung fügt sich demnach in das bestehende Straßenbild 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. 37 „An der Sittarder Hecke“ bleiben von der 3. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

2. Inhalt der Planänderung

Die zeichnerischen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

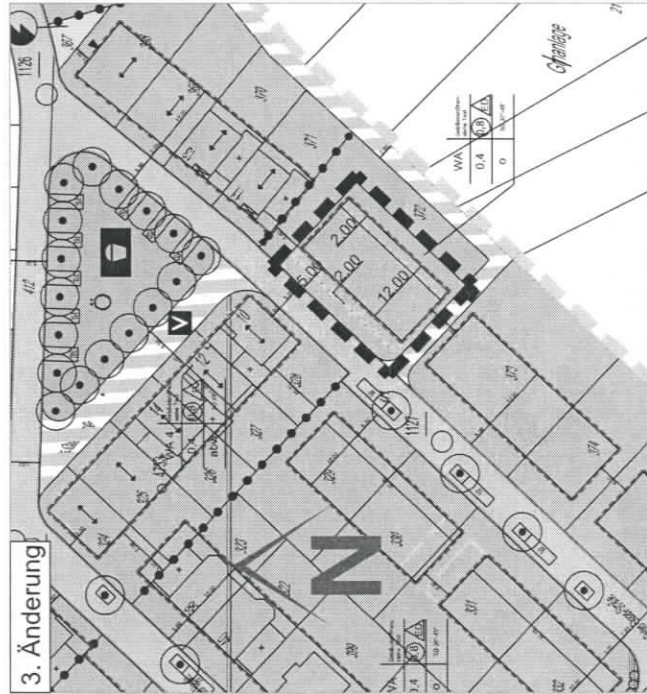
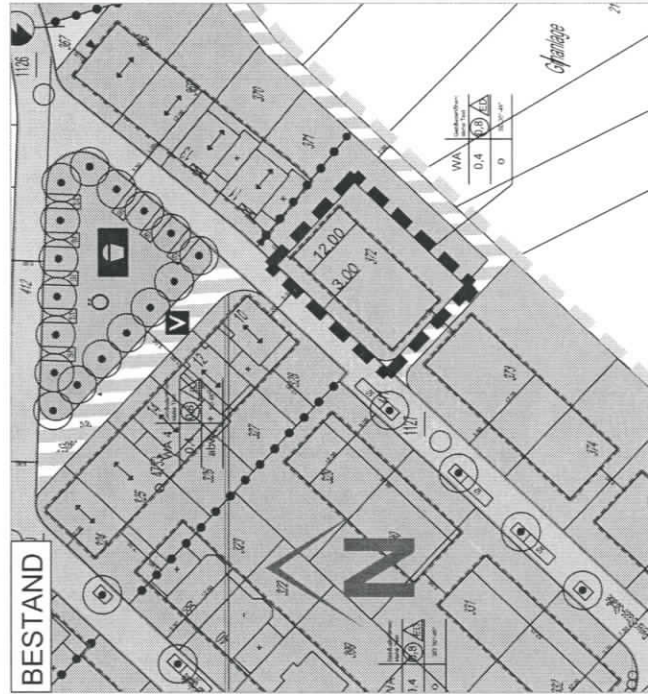
Das gesamte Baufeld innerhalb des Änderungsbereiches wird um 2,00 m nach hinten verrückt, so dass der Abstand der straßenbegleitenden Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie auf 5,00 m erweitert wird.

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. 37 „An der Sittarder Hecke“ 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.



Ortstage Gangel / Änderung des Bebauungsplanes Nr.37
- An der Sittarder Hecke -

[illegible]