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

Stand: März 2011

<u>Inhaltsverzeichnis</u>

- 1. Ausgangssituation
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Erforderlichkeit der Änderungsplanung
 - 1.3 Räumliche Abgrenzung
- 2. <u>Inhalt der Planänderung</u>
- 3. <u>Umweltbelange</u>

Begründung Stand: März 2011 1

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.

Begründung Stand: März 2011 2

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.

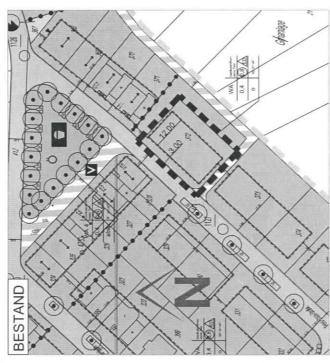
3. Umweltbelange

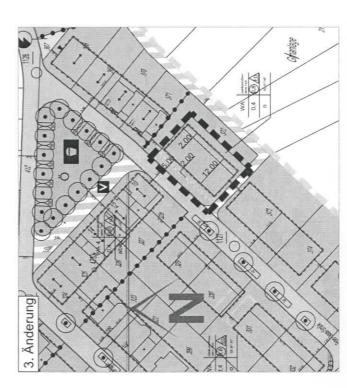
Da ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, muss kein Umweltbericht erstellt werden. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln, bewerten und gerecht abzuwägen. Durch die Planung entstehen keine schädlichen Umweltauswirkungen. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 "An 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.

Begründung Stand: März 2011 3



GEMEINDE GANGELT





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

	bestehend	bestehende bzw. geplante	ART U. MASS DER BAUUCHEN NUTZUNG •• (1) HR. 1 BAUGEN		GRÜNFLÄCHEN 1. DET WEI DER SCHEINE GEREN G
30	Baugrenze	Baugrenze entfallende Baugrenze	W.A. ALGOROPES	ALCOACHES WORKERT	ADMIN JACON WIND
	Verfahren	Verfahrensbereich der 3. Änderung	2 Z Z		- 5
MINISTER MANAGEMENT	Geltungsbereich des Bebauungsp "An der Sittardei	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "An der Sittarder Hecke"	SD SATILLAKON	Servedora parter	ACHTA TON DE L'ANDRINETEDIAN MANUA E VIA SE SENDON (RESERVE EN SEL
			тв (77) (Д) актоноголиче	SOCIAL SO	INCOME AND
Räumliche Abgrenzung	grenzung		18	((1000)	
Die mit der 3 Festsetzungen g Baufensters zu	3. Änderung gelten für alle u errichtende	Die mit der 3. Änderung geänderten zeichnerischen Festsetzungen gelten für alle innerhalb des geänderten Baufensters zu errichtenden baulichen Anlagen und Gabeischen.	OPERATOR BATTLE OF THE DWG PARTY OF THE	WE BUILL MA DOPUL	Charles Merchander (1)
Gebauuen. Alle weiteren Festsetzungen "An der Sittarder Hecke" ble Bebauungsplanes unberührt.	estsetzungen er Hecke" bleil es unberührt.	oreavann. 137 Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 "An der Sittarder Hecke" bleiben von der 3. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.		A Bulleton States	
			THE TOTAL PARTY OF THE PARTY OF		
NAMOTRAF IND EXABITING THE PROPERTY OFT. Exchanz NAME ALGOR	MG This age of the second seco	ES WR RESCHENDT, CASS OR PETITICALING DES SYNOTRAMIALICHEN PLANDAG DECOMETRISION ENDULTID IST. ORN		The second secon	MANAGEMENT OF THE PARTY OF THE
1, DER RAT DER GEMEINDE GAMOELT HAT AM BESCHLOSSEN, DIE 3, ANDERUNG DES BEBALUNGSPLANES FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESES PLANES	MDE GANGELT HAT UDE 3, ANDERUNG ES FOR DEN FBES PLANES	BESTAND ANGEFERTIOT MICH ANTICHEN UNTERLAGEN UND ÖRTLICHER AUFNAMME DURCH ÖBVI		MATTERS OF THE STATE OF THE STA	State of the state
AUPZUSTELLEN. GANDELT, DEN DER BÖRGERMEISTER		N30 ************************************	Marketally I	Periodicipani	AND THE PERSON OF THE PERSON O
2. ANT SCHEIBIEN VOM. WURDEN DEM, & ARADIO BENDERN MOT TRÄGER GETENTLEHE BILANDE ANTOGER TO BINNEN KOMYSTINEN ANGENEND DES RIERAMANGSIPLANES STELLUNG ZUNETHEN.	WURDEN ROEN UND TRÄGER GE AUFGEFORDERT ZU OER 3. ALMOSPILANES	3, DBT 3, ANDERSONG DES BITRACONGS- POANES AND DE BEDGENDAND HIERZO HARRY CENARS 3, 20 (TALUDR ANCH OPTS DBLICHER RECAMPACHADE AN ÓPTS PITLACH AUSGELEGEN CANDELLY, DEN		TELEVISION OF THE PARTY OF THE	G. NACOREO N. STANSFARE, R. J4 23 THREE HCEA REPARENCE CH. J. MICERNA.
DER BÜRGERMEISTER		DER IIÖRGERMEISTER	RESTAND GERÄUDE	GERÄUDE GRENZEN SONSTIGES	TIGES
A DEF RAY DER GENEROGE GANGETT HAT DEL 1. ANDERWARD DES REDALAURGES PLANES AM DES RECHONORMA HERSZU RESCHADISEN GAMBELT, DEN	NIDE GANGELT HAT B BEBAUUNGS- ALS SATZING U, RZU BESCHLOSSEN,	S, CEM, RO ID SAUGH STORES. ANDERHAPO DES SERAUMOSTRA-MES ALS SATZINO MOSES SERAUMOSTRA-MES ALS SATZINO MOSES SERAUMOSTRA-MES ALS GANDELT, DER. GANDELT, DER.		OC CEBAUDE OCERAUDE	THATOSTATION THEFOREAGEORIE THEFOREAGEORIE STRASSONATIONS AMORDALICATIONS AMOR
DER BÖRGERMEISTER		рек воновнитете	DURCHFAHRT, ARKADE FLURGNEWZE FLURSTÜCKSCHENZE	ARKADE +E225	- 4
			Table of Be	Gemeinde Gangelt Bebauungsplan Nr. 37	Sangelt III
			3. Ändert	ung - An der	3. Änderung - An der Sittarder Hecke
Austerligungsvarrert Es wint bestätigt, dass der Ph	half dieser Salzung mit se	ehen Festivetzungen durch	Plan-Nr.: PM-8-10-28-8-03-00		Datum: 31,03,2011
Zukhnung, Finter, Schöff wat Text mit den Nerzu eingegangsman Beschlüssen der jewelle zuslehabgen gemeinzlichen Gremiems übereinstlemmen und dass die für tils Rechtsveksamkeit maßgebenden Verlähhenssonschiffen eingehalten worden and.	d Text mit den heerzu emg Richen Gremlums überein nden Verfahrensschricht	Pogangamen Beschlüssen des allemen und dass die für ihr Iten ehrgefullen worden sind. Dass (usesande Bitgernaka)	Bearbeiter: Claßen	Zeichner; Claßen	Geprüft: