

Gemeinde Gangelt
Kreis Heinsberg
Regierungspräsident Köln



Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20
„Im Winkel“
in der Ortslage Langbroich

Verfasser:



VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. Sandra Claßen
Erkelenz den, 02.02.2011

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*

a) Änderung der Bebauungstiefen

Wohngebäude

Die Grundstücke entlang der Mittelstraße weisen Tiefen bis zu ca. 40,00 m auf. Zur Gewährleistung einer besseren Bebau- und Nutzbarkeit der großzügigen Grundstücke ist eine Ausdehnung der bestehenden zulässigen Bautiefe für Wohngebäude von 15,00 m auf eine Tiefe von 16,00 m empfehlenswert.

Die das Plangebiet flankierende Straße „Mittelstraße – K3“ ist als Hauptverbindungsstraße Richtung Gangelt entsprechend stärker befahren. Um der geplante Wohnbebauung einen größeren Schutz vor den Auswirkungen der Verkehrsbewegungen 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. Zur Sicherung eines geordneten Straßenbildes sollen die Abstände der Baufelder zur straßenbegleitenden Grundstücksgrenze von 2,00 m auf 4,00 m erhöht werden. Diese Festsetzung passt sich an die Lage der Bestandsbebauung der „Mittelstraße“ an und verhindert durch die gesamtheitliche Festsetzung zu starke Versprünge innerhalb des Straßenbildes entlang der Mittelstraße.

Wintergärten, Terrassen (mit und ohne Überdachung) und Abstellräume

In nördlicher Verlängerung der zulässigen Bautiefe für Wohngebäude von maximal 16,00 m soll ein 4,00 m Bereich, Teilbereich 1 (TB1), ausschließlich zur Anlage von Wintergärten, Terrassen (mit und ohne Überdachung) und Abstellräumen dienen. Innerhalb dieses festgesetzten Bereiches sind ausschließlich eingeschossige Bauten bzw. Anbauten mit einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig. Durch diese Festsetzungen soll erzielt werden, dass eine der Grundstücksgröße angemessene Nutzung der Gartenfläche ermöglicht wird, ohne negative Auswirkungen z.B. durch Schattenwurf auf die benachbarte Bebauung auszulösen. Auf diese Weise kann ein ansprechender Übergang vom Wohngebäude über einen Wintergarten bzw. über eine überdachte Terrassenfläche in den Gartenbereich erfolgen. Der Anbau von Abstellräumen an das Wohngebäude soll zusätzlichen Stauraum z.B. für Gartengeräte oder -möbel schaffen. Durch die Höhenbeschränkungen wird jedoch sicher gestellt, dass keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke bzw. deren Bebauung und Gärten zu befürchten sind.

Die Planbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 sollen zur Sicherung der oben beschriebenen Nutzungsziele zeichnerisch durch die „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ (Knödellinie) abgegrenzt werden. Durch diese getroffene Festsetzung wird eine Ausdehnung der Wohngebäude über die Abgrenzung (Knödellinie) hinaus verhindert und eine maximale Bautiefe für die Hauptwohngebäude von 16,00 m gesichert. Die Hinterkante zukünftiger Hauptbaukörper darf also eine Tiefe von 20,00 m ab straßenbegleitender Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Ab dieser Tiefe ist innerhalb des Bereiches TB1 ausschließlich die Anlage von Wintergärten, Terrassen und Abstellräumen in einer maximalen Bautiefe von 4,00 m zulässig.

b) Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhen

Wohngebäude

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Winkel“ sehen keine Beschränkungen der Gebäudehöhen z. B. in Form einer maximalen Firsthöhe vor. Höhenbeschränkungen sind nur durch die Begrenzung der maximalen Traufhöhe auf 6,00 m und der maximalen Dachneigung von 30° getroffen. Bei der geplanten Ausweitung der Bebaubarkeit in nord-westliche Richtung ist jedoch darauf zu achten, dass negative Auswirkungen wie z.B. eine Verschattung der benachbarten Wohnhäuser und Gartenbereiche, vor allem durch die Hauptbaukörper ausgeschlossen sind. Dies soll durch die Ergänzung einer Höhenbeschränkung in Form einer maximal zulässigen Firsthöhe für die geplante Bebauung geschehen. Die bisherige Festsetzung einer maximalen Traufhöhe und einer maximal zulässigen Dachneigung ermöglicht bei der vollständigen Ausnutzung der geänderten Bautiefe von 16,00 m und einer parallelen Firstausrichtung eine maximale Gebäudehöhe von ca. 10,60 m über Flur. Ebenfalls ist hier die Topografie des Änderungsbereiches zu beachten. Das Gelände fällt ab der Straßenkante um ca. 1,00 m Richtung rückwärtiger Nachbarbebauung ab. Bei einer Aufschüttung des Geländes auf Straßenniveau könnte dies zu maximalen Gebäudehöhen von ca. 11,60 m führen. Durch die Erweiterung der zulässigen Bebauungstiefe der Hauptbebauung um 3,00 m Richtung Nord-Westen besteht daher die Gefahr einer Verschattung der anschließenden Nachbargrundstücke. Aus diesen Gründen soll zur Sicherung der nachbarschaftlichen Belange die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe auf 9,00 m vorgenommen werden. Bezugspunkt für die maximal zulässigen First- und Gebäudehöhen innerhalb der Änderungsbereiche ist der höchste Punkt der Straßengrenze am Grundstück (§ 18 Abs.1 BauNVO). Dies würde bei Aufschüttung des Geländes auf Straßenniveau zu Firsthöhen von maximal 10,00 m (9,00 m + 1 m Aufschüttung des Geländes) führen und die Auswirkungen auf die benachbarten Gebäude und Grundstücke in einem vertretbaren Rahmen halten. Die Höhen der rückwärtig angrenzenden Gebäude betragen ca. 9,00 m bis 10,00 m über Flur. Die geplanten maximalen Firsthöhen der Änderungsbereiche passen sich demnach an diese Höhen an. Gleichfalls ermöglicht eine maximale Festsetzung der Firsthöhe auf 9,00 m den Bauherren die Errichtung großzügiger Wohngebäude mit einer guten Nutzbarkeit der Dachgeschosse.

Da eine Festsetzung der maximalen Firsthöhe erfolgt, soll die Festsetzung einer maximal zulässigen Dachneigung entfallen. Aufgrund der allgemeinen Höhenbeschränkung ist diese als begrenzendes Instrument nicht mehr notwendig. Zur Gewährung einer größeren Baufreiheit und eines vielfältigen Straßenbildes soll eine frei wählbare Dachneigung im Rahmen der Änderung ermöglicht werden. Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe mit 6,00 m soll weiterhin bestehen bleiben. Diese sichert die Einhaltung verträglicher Wand- bzw. Giebelhöhen und fungiert als das Straßenbild ordnendes Instrument.

Wintergärten, Terrassen (mit und ohne Überdachung) und Abstellräume

Aus den gleichen Gründen soll ebenfalls eine Höhenbeschränkung der an die Hauptgebäudekörper anschließenden Wintergärten, Terrassen und Abstellräume getroffen werden. Die eingeschossigen Baukörper dürfen innerhalb des Teilbereiches TB1 eine Höhe von maximal 3,00 m nicht überschreiten.

Aufhebung der zwingenden II-Geschossigkeit

Als zeichnerische Festsetzung besteht im Rahmen des Bebauungsplanes eine zwingende II-Geschossigkeit entlang der Mittelstraße. Diese soll im Rahmen der ersten Änderung in eine maximal zulässige II-Geschossigkeit umgewandelt werden. Aufgrund der fallenden Topographie von der Straße Richtung nord-westlich angrenzender Nachbargrundstücke soll die zulässige Gebäudehöhe beschränkt werden, um negative Einflüsse wie z.B. Verschattungen der Nachbarbebauung zu verhindern. Aus diesen Gründen soll eine II-Geschossigkeit als Maximalgrenze festgesetzt werden, so dass auch I-geschossige Gebäude errichtet werden dürfen. Entlang der Mittelstraße befinden sich bereits I-geschossige Gebäude, so dass eine Integration in das Straßenbild gewährleistet ist.

c) Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf höchstens zwei Wohnungen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der umgebenden städtebaulichen Eigenart der Bestandsbebauung entsprochen und eine wesentliche Umstrukturierung der vorhandenen Bebauungssituation verhindert. Entlang der Mittelstraße befinden sich hauptsächlich Einzelhäuser bzw. Einfamilienhäuser. Die Fortführung bzw. Integration des Planbereiches in diese Strukturen soll durch eine Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten gesichert werden.

Eine Errichtung von Doppelhäusern ist mit maximal einer Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Damit soll verhindert werden, dass durch die größere Baufläche ein Gebäude mit mehreren Wohneinheiten im Charakter eines Mehrfamilienhauses entsteht. Dies ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht, weil ein solches Gebäude aufgrund seiner massigen Kubatur nicht auf eine verträgliche Weise in seine dörfliche Umgebung zu integrieren wäre. Ausnahmsweise ist jedoch die Anordnung einer Einliegerwohnung z.B. für Familienangehörige pro Doppelhaushälfte zulässig.

1.3 Räumliche Abgrenzung

Die mit der 2. Änderung veränderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur zulässigen Bautiefe, zur maximalen First- und Gebäudehöhen und zu den maximal zulässigen Wohneinheiten gelten für alle innerhalb der geänderten Baufenster zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäuden.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 „Im Winkel“ bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

2. Inhalt der Planänderung

Die zeichnerischen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

1) Baufelder

Die Baugrenzen der Baufelder werden dergestalt von einer Tiefe von 15,00 m auf eine Tiefe von 20,00 m erweitert. Im rückwärtigen Bereich des Baufeldes ist jedoch in einer Breite von 4,00 m ausschließlich eine Bebauung mit Wintergärten, Terrassen (mit und ohne Überdachung) und Abstellräumen zulässig.

Der Abstand der Baufelder zur straßenbegleitenden Grundstücksgrenze ist von 2,00 m auf 4,00 m zu erhöhen.

2) Gebäudehöhen

Es wird die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe für die Hauptgebäudekörper von 9,00 m vorgenommen.

Die rückwärtigen Wintergärten, Terrassen (mit und ohne Überdachung) und Abstellräumen sind innerhalb des Bereiches TB 1 nur eingeschossig bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig.

Bezugspunkt für die maximal zulässigen First- und Gebäudehöhen innerhalb der Änderungsbereiche ist der höchste Punkt der Straßengrenze am Grundstück. (§ 18 Abs.1 BauNVO)

3) Geschossigkeit

Die bisherige Festsetzung der zwingenden II-Geschossigkeit wird aufgehoben und durch die Festsetzung einer II-geschossigen Bauweise als Höchstgrenze ersetzt.

4) Dachneigung

Die bisherige Festsetzung einer maximal zulässigen Dachneigung wird für den Änderungsbereich aufgehoben, da die Firsthöhe im Rahmen der Änderung auf maximal 9,00 m beschränkt wird.

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Ergänzung der folgenden Festsetzung

1. Innerhalb des Teilbereiches 1 (TB1) ist nur die Anlage von Wintergärten, Terrassen (mit und ohne Überdachung) und Abstellräumen zulässig.
2. Bezugspunkt für die maximal zulässigen First- und Gebäudehöhen innerhalb der Änderungsbereiche ist der höchste Punkt der Straßengrenze am Grundstück. (§ 18 Abs.1 BauNVO)
3. Innerhalb des Änderungsbereiches sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. Als Ausnahme kann bei Doppelhaushälften ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.
4. Die bestehende Festsetzung der maximal zulässigen Dachneigung gilt nicht für den Änderungsbereich.

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. 20 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.