

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Klein Feldchen / II“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Schierwaldenrath

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Erkelenz, den 04.06.2017



Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL.....	2
2	STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
2.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
2.2	Bisheriger Planinhalt	3
3	PLANÄNDERUNG	3
4	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
5	VERFAHREN	6

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Um Blickbeziehungen in den Landschaftsraum bauleitplanerisch zu sichern, wurden innerhalb der zurückliegenden Bebauungspläne der Gemeinde Gangelt die Baufenster derart geschnitten, dass nach spätestens fünf Grundstücken eine städtebauliche Zäsur erfolgte. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben jedoch gezeigt, dass diese Zäsuren zu erheblichen Problemen bei der Vermarktung der späteren Grundstücke führen.

Die Grundstücksaufteilungen können in einem Bebauungsplan nicht abschließend festgelegt werden. Demgemäß werden die Aufteilungen bei dem späteren Verkauf – um den individuellen Bauwünschen der Käufer zu entsprechen – gegenüber der ursprünglichen Planung angepasst. Dies führt dazu, dass die angedachten Zäsuren regelmäßig zu einer erheblichen und ungewollten Einschränkung der tatsächlich entstehenden Grundstücke führen. Da dies nicht der Absicht der Gemeinde Gangelt entspricht, ist es bereits zu zahlreichen Änderungen von Bebauungsplänen gekommen, innerhalb derer sich die oben bezeichnete Problematik ergeben hat.

Zudem hat sich gezeigt, dass innerhalb einer Baufenstertiefe von 16 m keine ausreichenden Gestaltungsspielräume bestehen, um die in jüngerer Zeit regelmäßig angefragten Gebäudetypen zu realisieren. Aufgrund immer kleiner werdender Grundstücksgrößen verbleiben oftmals keine ausreichenden Flächenreserven, um Nebenanlagen, beispielsweise Gartenhäuser im hinteren Grundstücksbereich zu errichten. Aus diesem Grund sehen viele moderne Grundrisse vor, Abstellräume baulich mit dem Hauptgebäude zu verbinden. Dies setzt jedoch nach den nun vorliegenden Erfahrungswerten voraus, dass Nebenräume in einer Tiefe von bis zu 18 m, gemessen von der vorderen Baugrenze, zulässig sind.

Um die Anzahl der Änderungsverfahren zu reduzieren, beabsichtigt die Gemeinde Gangelt im Rahmen zukünftiger Bebauungspläne von Zäsuren in den Baufenstern Abstand zu nehmen und die Errichtung von Nebenanlagen in einer Baufenstertiefe von 18 m zu ermöglichen. Aus Gründen der Gleichbehandlung sollen ferner innerhalb derjenigen Baugebiete, für die ein Bebauungsplan bereits aufgestellt wurde, die bauliche Umsetzung bzw. die Vermarktung jedoch noch nicht erfolgt ist, die diesbezüglichen Festsetzungen angepasst werden.

In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Klein Feldchen / II“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Planung ist die Festsetzung durchgehender Baufelder sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der oben bezeichneten Grundstücksbereiche, um so unangemessene Einschränkungen der Baufreiheit zu vermeiden sowie die Entstehung eines qualitativ hochwertigen Baugebietes und gesunder Wohnverhältnisse zu fördern. Zur Förderung eines schlüssigen Plankonzeptes sowie zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte erfordert diese Planänderung, dass Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen auf die Baufenster beschränkt werden.

Ferner sollen, aus Gründen der planerischen Gleichbehandlung, die in dem Bebauungsplan Nr. 51 „Klein Feldchen / II“ getroffenen, gestalterischen Festsetzungen soweit angepasst werden, dass sie den zuletzt aufgestellten Bebauungsplänen innerhalb des Gemeindegebietes entsprechen. Hierdurch können die gestalterischen Festsetzungen an das Umfeld angepasst werden, welches sich seit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes weiterentwickelt hat.

Die Umsetzung der Planungsziele des bestehenden Bebauungsplanes, also die Entwicklung von Wohnbauland durch eine Nachverdichtung des Ortsteiles, wird durch diese Änderung nicht gefährdet. Da demgemäß auch die Grundzüge der Planung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden, ist die Änderung in dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB vorgesehen.

2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Die derzeitige Nutzung setzt sich aus einem unregelmäßig verteilten Mosaik landwirtschaftlich genutzter Flächen und privater Gartenflächen zusammen. Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen befinden sich Wohngebäude innerhalb des Plangebietes. In dessen Umfeld bestehen weitere Wohnnutzungen. An diese schließen vorwiegend landwirtschaftliche Flächen der freien Feldflur an.

Umliegende Verkehrsflächen stellen die Straße Klein Feldchen im Norden und Osten, die Brökerstraße im Süden und die Straße Palz im Osten dar. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Anschlüsse an die Straße Klein Feldchen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Klein Feldchen / II“ wurde vollständig in den Bereich der 1. Änderung aufgenommen, da dieser in Gänze von der Änderung der textlichen Festsetzungen betroffen ist.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online NRW

2.2 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 51 „Klein Feldchen / II“ setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung zeichnerisch Folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet als Art der baulichen Nutzung,
- eine maximal zweigeschossige Bebauung,
- eine Traufhöhe von 4,50 m als Höchstmaß,
- eine Firsthöhe von 9,50 m als Höchstmaß,
- eine Grundflächenzahl von 0,35,
- eine Geschossflächenzahl von 0,7,

- eine offene oder geschlossene Bauweise in Kombination mit Einzel- und Doppelhausbebauung,
- überbaubare Grundstücksflächen welche durch Baugrenzen definiert werden,
- Straßenverkehrsflächen, welche durch Straßenbegrenzungslinien umfasst werden,
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“,
- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“,
- Flächen für Garagen,
- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zentrale Regenwasserbeseitigung“,
- Öffentliches Verkehrsgrün,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Umgrenzungen von Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere baulichen Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (hier humose Böden) sowie
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen.

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 PLANÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die Zäsuren innerhalb der bestehenden Baugrenzen geschlossen werden. Hierdurch können eine angemessene Baufreiheit im Sinne der planerischen Zurückhaltung erzielt und weitere Änderungsverfahren voraussichtlich vermieden werden. Im Bereich der zentralen Platzsituation führt die geplante Straßenführung zu erheblichen Versprüngen in den Baugrenzen, sodass hier auf einen Lückenschluss der Baugrenzen verzichtet wird.

Ferner wird der Gestaltungsspielraum innerhalb des Plangebietes erweitert, indem hinter den bisher festgesetzten Baugrenzen 2 m tiefe „Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen“ festgesetzt werden. Die nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung 3.1 des bestehenden Bebauungsplanes steht der Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen entgegen:

Garagen und Carports sind außer in den für sie vorgesehenen Flächen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um die Zulässigkeit baulicher Nutzungen innerhalb dieser Flächen entsprechend der Ziele dieser Bebauungsplanänderung zu regeln, wird die textliche Festsetzung 3.1 wie folgt geändert:

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig. Ausnahmsweise sind auch Nebenräume innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Nebenräume in der Verlängerung der Garage bzw. des Carports errichtet werden und deren Breite und Höhe nicht überschreiten.

Um Blickbeziehungen in die somit potentiell von Garagen umfassten Terrassenbereiche zu vermeiden, ist es erforderlich, die Zulässigkeit von mit dem Hauptgebäude verbundenen Terrassenüberdachungen, Balkonen und Altanen einzuschränken. Andernfalls könnten nachbarschaftliche Konflikte nicht ausgeschlossen werden. Demgemäß wird die nachfolgende, textliche Festsetzung 3.2 in den Bebauungsplan aufgenommen:

Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die geänderten Festsetzungen ermöglichen ein besonders hohes Maß an Privatsphäre sowie eine optimierte Nutzbarkeit der privaten Grundstücksflächen. Hierdurch kann eine hohe Wohnqualität auch innerhalb kleiner Grundstücke gewährleistet werden.

Von der Erweiterung der Baugrenzen werden diejenigen Bereiche ausgenommen, die unmittelbar an die umliegenden Straßen Klein Feldchen, Brökerstraße und Palz angrenzen. Die hier festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der bestehenden Bebauung und dienen deren Erhalt. Eine Anpassung der Baugrenzen würde diesem Planungsziel entgegenstehen. Zudem wird innerhalb dieser Bereiche eine Baufenstertiefe von mindestens 18 m festgesetzt, sodass ausreichende Gestaltungsspielräume für mögliche Erweiterung- oder Ergänzungsbauten bereits heute gegeben sind.

Zuletzt sollen, aus Gründen der planerischen Gleichbehandlung, die in dem Bebauungsplan Nr. 51 „Klein Feldchen / II“ getroffenen, gestalterischen Festsetzungen soweit angepasst werden, dass sie den zuletzt aufgestellten Bebauungsplänen innerhalb des Gemeindegebietes entsprechen. Demgemäß wird die nachfolgende, textliche Festsetzung 2.1 aufgehoben

Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig.

Der Dachüberstand darf einschl. der Dachrinne an der Traufseite maximal 0,80 m, am Ortseingang 0,40 m betragen.

Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Traufhöhe, Firsthöhe, Dachform und Dachneigung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden.

und wie folgt neu gefasst:

Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

Die nachfolgende, textliche Festsetzung 2.2 wird ersatzlos gestrichen.

Es sind Schleppdachgauben, Flachdachgauben sowie Satteldachgauben zulässig. Alle Dachgauben müssen beidseitig einen senkrechten Wanddachabschluss erhalten.

Gauben sind in ihrer Gesamtlänge nur bis zu 50 % der Fassadenlänge zulässig. Deren Mindestabstand zum First muss mind. 1,00 m betragen.

Die Länge der einzelnen Gaube darf ein Maß von 2,50 m nicht überschreiten; der seitliche Abstand zur Giebelwand muss mind. 1,00 m betragen.

Dachaufbauten, die aus der Fassade entwickelt sind (Zwerchgiebel oder Flachdachgaube) dürfen eine Breite von bis zu 3,50 m haben.

Durch die Anpassung dieser Festsetzungen kann die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Bebauung an das Umfeld angepasst werden, welches sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes weiterentwickelt hat. Insofern kann eine über den Bestand hinausgehende Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten vermieden werden.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 werden keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst, insbesondere da die festgesetzte Grundflächenzahl unverändert bleibt und demnach keine über das bestehende Maß hinausgehenden Versiegelungen begründet werden. Es handelt sich um eine Verschiebung der Bebaubarkeit, nicht jedoch um eine Erhöhung. Eingriffe in vorhandene Bepflanzungen sind bereits gemäß dem bestehenden Planungsrecht grundsätzlich möglich und gelten demnach als ausgeglichen.

Da der von der Verschiebung der Baugrenzen betroffene Bereich bisher unbebaut ist, bleiben nachbarschaftliche Belange durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Klein Feldchen / II“ unberührt und bodenrechtliche Spannungen

werden nicht ausgelöst. Würde der Bebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt geändert, so könnte nicht ausgeschlossen werden, dass in bereits bestehende nachbarschaftliche Zusammenhänge eingegriffen werden müsste. Insofern ist die zeitliche Erforderlichkeit gegeben, den Bebauungsplan bereits jetzt zu ändern.

Durch eine gegenüber dem Hauptgebäude versetzte Garage können – auch in Bereichen mit vergleichsweise geringen Grundstücksgrößen – ein wirksamer Sichtschutz in den dem Hauptgebäude nachgelagerten Terrassenbereichen sowie eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Insofern werden nachbarschaftliche Belange durch die Bebauungsplanänderung sogar begünstigt.

Die Regelungen der Landesbauordnung NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Demgemäß dürfen die Grundstücksgrenzen in Summe nicht mehr als 15,0 m bebaut werden, wobei je Grundstücksgrenze nicht mehr als 9,0 m bebaut werden dürfen. Eine Bebauung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich mit solchen Gebäudeteilen zulässig, die als Garage, Gewächshaus oder für Abstellzwecke genutzt werden.

Die Umsetzung eines optisch ansprechenden Baugebietes wird durch die Änderung der gestalterischen Festsetzungen nicht gefährdet, da nur solche, gestalterischen Festsetzungen geändert bzw. aufgehoben werden, die zu einer über den Bestand hinausgehenden Einschränkung führen würden. Insofern wird eine Bebauung ermöglicht, die sich harmonisch in den Bestand einfügen wird.

5 VERFAHREN

Die Änderung wird in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen. Es wird die Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da lediglich für die Grundkonzeption der Planung unbedeutende Festsetzungen geändert wurden. Mit der 1. Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gem. § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Klein Feldchen / II“ als Satzung beschlossen hat.