

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/52 Zülpich „Seegärten“

1. Vorbemerkungen

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/52 und ist dem zugehörigen Lageplan zu entnehmen.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

In Punkt 2.3 der Bauordnungsrechtlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 Abs. 1 BauONW) sind die Vorschriften zur Gestaltung der Grundstückseinfriedung enthalten. Im Rahmen der 1. Änderung werden diese Vorschriften in moderater Weise geändert.

1.3 Lage des Plangebietes und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Seegärten ist zum Großteil schon mit Einfamilienhäusern bebaut, wobei die Grundstückseinfriedungen zumindest im südlichen Teil größtenteils noch nicht fertiggestellt worden sind.

1.4 Verfahren

Zur Beschleunigung des Verfahrens und weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB unter Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung, auf die Erstellung eines Umweltberichtes und auf die Anwendung der Eingriffsregelung.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Im Baugebiet Seegärten gibt es gegenüber den relativ strikten textlichen Festsetzungen zum Thema Einfriedungen (siehe Nr. 2.3 der Bauordnungsrechtlichen Vorschriften) zahlreiche Verstöße.

Um ein Vorgehen amtlicherseits (Ordnungsverfügungen durch die Bauaufsicht) gegen eine Vielzahl der Hauseigentümer zu vermeiden, werden durch die 1. Änderung die bauordnungsrechtlichen Vorschriften in moderater Weise angepasst, ohne allerdings zu großzügige Lösungen zu ermöglichen, die mit deutlicheren gestalterischen Einbußen verbunden wären. Städtebauliche Zielsetzung bleibt, eine natürliche bzw. relativ transparent wirkende Einfriedung der Vorgartenbereiche zum Straßenraum hin zu erreichen. Hohe Mauern bzw. Sichtblenden bleiben deshalb weiterhin unzulässig.

Als straßenseitige und als seitliche Grundstückseinfriedung sollen neben den bisher zulässigen Hecken mit max. 1,20 m Höhe auch offene Zäune (Stabmatten-Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) bis 1,65 m sowie niedrige Mauern bis 0,8 m Höhe und Mauersäulen zum Befestigen der Zäune ermöglicht werden.

Im Auftrag

Mohr