

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42/4 Dürscheven „Heidegarten“

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplans Nr. 42/4 und ist dem Lageplan zu entnehmen.

2. Verfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt zur Beschleunigung des Verfahrens die Aufstellung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB unter Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung und auf die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung sowie der Umweltprüfung.

3. Bestehendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich der 1. Änderung setzt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 42/4 Allgemeines Wohngebiet fest.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42/4 Dürscheven „Heidegarten“ erfolgt mit der Zielsetzung, die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Ausführung der Grundstückseinfriedungen anzupassen, um dem allgemeinen Wunsch der Grundstückseigentümer nach stärkerer Einfriedung ihrer Grundstücke entgegen zu kommen. Hierbei sollen allerdings keine zu großzügigen Lösungen ermöglicht werden, die mit deutlicheren gestalterischen Einbußen verbunden wären. Städtebauliches Ziel bleibt nach wie vor, 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 vordere Grundstückseinfriedung sollen neben den bisher zulässigen Hecken mit max. 1,20 m Höhe jetzt auch offene Zäune (Stabmatten/Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) bis 1,20 m sowie niedrige Mauern bis 0,8 m Höhe und Mauersäulen zum Befestigen der Zäune ermöglicht werden.

Als weitere Änderung wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, mindestens 1 m gegenüber allen Außenwänden zurückversetzt werden müssen. In der zukünftig geänderten Landesbauordnung NRW, soll diese in der bisherigen LBO gültige Regelung aufgegeben werden, so dass jetzt ohne diese Bebauungsplanänderung Gebäude mit Staffelgeschoss und zweigeschossiger Anmutung zulässig würden. Hierdurch sollen optisch erdrückende, durchgehende Fassadenfronten im Dachgeschoss vermieden werden.

5. Kosten

Die Bebauungsplanänderung wird durch Team 404 durchgeführt.

Im Auftrag

Mohr