

Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:	
		2004-2009 SV 0215	
		Datum:	25.05.2005
		Status:	öffentlich
Beratungsfolge:	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg		
Federführende Stelle:	Stadtentwicklungsamt		

Bebauungsplan Nr. 8 Klosterstraße

1. vereinfachte Änderung

hier: Aufstellungsbeschluss und Anordnung des Beteiligungsverfahrens

Beschlussempfehlung:

1. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Klosterstraße wird angeordnet.

Umfang der Änderungen:

Folgende textliche Festsetzungen werden gestrichen:

- 1) Die Vorgärten sind mit Rasen einzusäen und mit Stauden und Bäumen zu bepflanzen. Einfriedungen sind an den Straßen und seitlich bis zur vorderen Baulinie durch 0,50 m hohe lebende Hecken oder Holzspriegelzäune auszuführen. Der Sockel der Einfriedungen darf 0,50 m Höhe über bereits ausgebauter Straßenkrone nicht überschreiten. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen hinter der Baulinie sind Hecken, Spiegel- oder Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zulässig.
- 2) Garagen sind mit Dachneigungen zwischen 0° - 10° auszuführen. Rampen in den Vorgartenflächen werden nicht gestattet.
- 3) Nebengebäude auf den nicht überbaubaren Flächen, ausgenommen Garagen, sind nicht zulässig.

Betroffene Flurstücke:

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 33, alle Flurstücke im Bereich des o.g. Bebauungsplanes

2. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird angeordnet.

Dezernent/Leiter der federführenden Stelle	Dezernent/Leiter der mitwirkenden Stelle	Kenntnisnahme des Kämmerers	Mitzeichnung der Gleichstellungsbeauftragten	Bürgermeister

Begründung:

Bezugnehmend auf die Vorlage SV 226 wird vorgeschlagen, die Festsetzungen zu den Einfriedungen, die im Bebauungsplan getroffen wurden, aufzuheben.

Die Regelungen, die das Nachbarrechtsgesetz NRW und die Landesbauordnung NRW treffen, sind vollkommen ausreichend zur Steuerung von stadtbildverträglichen Einfriedungen.

Seitens der Bevölkerung werden Einfriedungen gewünscht, die den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1968 nicht entsprechen. Aus heutiger Sicht sind diese gewünschten Einfriedungen aber durchaus als stadtbildverträglich einzustufen. Im Sinne der Bürger und einer Entbürokratisierung sollte die Festsetzung zu den Einfriedungen entfallen und damit eine größere Gestaltungsvielfalt bei der Wahl der Grundstückseinfriedung geboten werden.

Gestalterische Gründe sowie konstruktive Gründe sind ausschlaggebend für die vorgeschlagene Aufhebung der Festsetzung zu den Dachneigungen der Garagen.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Wohnhäuser mit Satteldächern zu finden. Daher gib es kein Argument für eine Beibehaltung der Festsetzung, dass Garagen nur mit Flachdächern ausgeführt werden dürfen. Das Gesamterscheinungsbild eines Wohnhauses mit seiner Garage kann durchaus harmonischer sein, wenn die Garage ebenfalls ein Satteldach besitzt.

Zusätzlich deuten Erfahrungen aus dem konstruktiven Bereich darauf hin, dass ein dauerhaft dichtes, den heutigen Baustandards entsprechendes Flachdach höhere Investitionskosten nach sich ziehen kann als ein gewöhnliches Satteldach.

Auch auf den übrigen Grundstücksflächen außerhalb der Baufenster sollte die Möglichkeit bestehen, Nebenanlagen und Nebengebäude zu errichten. Zu den Nebenanlagen zählen vor allem Geräte- und Gartenhäuser sowie Gewächshäuser u.ä. Die Grundstücksgrößen lassen die Errichtung dieser Nebenanlagen durchaus zu. In der Realität dürften bereits, wie auch in anderen Bereichen des Stadtgebietes, Nebenanlagen errichtet worden sein.

Die Aufhebung der Festsetzung befreit den Bauherren nicht, ab einer bestimmten Größe oder Nutzung des Vorhabens einen Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. Bauantrag zu stellen.

Da es sich nur um die Aufhebung von textlichen Festsetzungen handelt, die hinreichend durch das Nachbarrechtsgesetz NRW sowie die Landesbauordnung NRW geregelt werden, sind die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 8 Klosterstraße nicht berührt. Von daher ist ein vereinfachtes Änderungsverfahren möglich.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im vereinfachten Änderungsverfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.