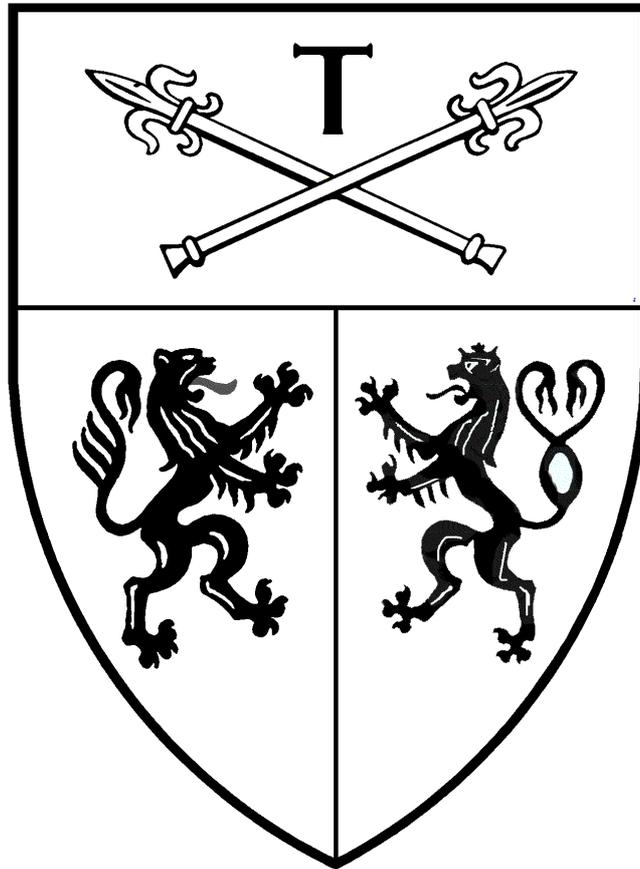


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 96

- Breiller Gracht Nord -

2. vereinfachte Änderung

Stand 12.02.2013

BEGRÜNDUNG
zur 2. vereinfachten Änderung
BEBAUUNGSPLAN NR. 96
- Breiller Gracht Nord -

- 1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**
 - 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
 - 1.2 Verfahren
 - 1.3 Lage des Plangebiets
 - 1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- 2. Inhalte der Bebauungsplanänderung**
- 3. Sonstige Hinweise**

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit Schreiben vom 04.06.2012 stellte eine große Anzahl der Eigentümer und Mieter der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 – Breiller Gracht Nord - einen Antrag auf Änderung der textlichen Festsetzungen.

Die Antragsteller bitten darum, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend zu ergänzen, dass die hinteren Baugrenzen der überbaubaren Flächen für Wintergärten und Terrassenüberdachungen um 3,00 m überschritten werden dürfen.

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert. Die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Auswirkungen auf die Grundzüge des Entwurfs sind aufgrund der geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen nicht gegeben. Mit der geplanten Änderung wird dem Wunsch der Anwohner entsprochen.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im vereinfachten Änderungsverfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der von der Planänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 02.01.2013 bis 04.02.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Weder von Seiten der Öffentlichkeit noch von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen vorgebracht.

1.3 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden des Ortsteiles Frelenberg, Flur 63, in der Gemarkung Übach-Palenberg, direkt an der Stadtgrenze zur Stadt Geilenkirchen. Das von der Änderung betroffene Plangebiet umfasst sämtliche Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003 das Plangebiet als ‚Allgemeinen Siedlungsbereich ASB‘ dar.

Flächennutzungsplan

Parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 – Breiller Gracht Nord – im Jahr 2006 wurde der Flächennutzungsplan geändert.

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dar.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 96 – Breiller Gracht Nord – wurde im Jahr 2006 rechtskräftig. Im Jahr 2007 wurde die erste vereinfachte Änderung durchgeführt, um die Lage eines Baufensters zu korrigieren.

2. Inhalte der Bebauungsplanänderung

Mittlerweile sind annähernd alle Grundstücke - bis auf einige wenige Ausnahmen - im Baugebiet bebaut.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes betrifft nicht die Grundzüge der Planung, da das bisher zu Grunde liegende Leitbild eines Allgemeinen Wohngebietes nicht verändert wird.

Immer häufiger wird von Bauherren der Wunsch vorgetragen, Terrassen zu überdachen. Diese Terrassenüberdachungen müssen allerdings als Teil der Hauptanlage innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Es ist jedoch nicht beabsichtigt, die überbaubaren Flächen generell zu erweitern. Die Tiefe der Wohnhäuser soll maximal 12,00 m betragen und damit eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung gewährleisten. Daher soll die Errichtung von Wintergärten und Terrassenüberdachungen über eine generell zulässige Überschreitung der Baugrenze geregelt werden.

Die Baufenstertiefen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betragen durchgehend 12,00 m. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit eröffnet, für Wintergärten und Terrassenüberdachungen die Baufenstertiefen um 3,00 m zu überschreiten. Baufenstertiefe und Überschreitungsmöglichkeit führen in der Addition zu 15,00 m tie-

fen Baufenstern. Durch die festgesetzten Baufenstertiefen wird einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen garantiert, andererseits ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild der Siedlung sichergestellt.

Terrassenüberdachungen sind gemäß § 65 BauO NRW genehmigungsfrei, wenn sie nicht tiefer als 3,00 m und nicht größer als 30 m² sind. Durch die geplanten neuen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wären also solche Vorhaben nicht mehr anzeigepflichtig. Wintergärten sind hiervon jedoch ausgenommen. Diese sind generell anzeige- bzw. baugenehmigungspflichtig.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen für die Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen bleiben von der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen unberührt. Auch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist weiterhin zu beachten.

3. Sonstige Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen im Zuge des ehemaligen Steinkohlebergbaus und des Braunkohleabbaus liegt. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahme ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Dadurch kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände und daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden.

Das Plangebiet liegt in Erdbebenzone 3.

Übach-Palenberg, im Januar 2013

Jungnitsch
Bürgermeister