

Begründung

1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 – Breiller Gracht Nord -

(gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch - BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich:

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 63, Flurstücke 2402, 2403 und 2404

Inhalt der Änderung

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans steht im engen Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Aufteilung von Grundstücken. Gerade in einem Baugebiet mit Einzelhausbebauung ist ein konsequentes Konzept der Gebäudestellung wichtig, um geordnete und ablesbare städtebauliche Räume zu erzielen. Der Straßenraum wird geprägt durch den Abstand der Gebäude zur Straße. Hier muss der Entwurf zwischen der den Straßenraum bildenden Baukante und dem eventuell notwendigen Vorgarten eine Linie finden.

Bei großen Grundstücken, die auch eine gute Belichtung über die seitlichen Wände zu den Grundstücksgrenzen ermöglichen, kann das Gebäude näher an der Straße stehen, um hier nah eine Raumwirkung zu erzielen. Wenn die Grundstücke kleiner (schmäler) werden, ist es ratsam, die Baukörper weiter von der Straße abzurücken, um einen gut besonnten Vorgarten zu ermöglichen.

Im vorliegenden Fall war am Ende der Stichstraße eine Bebauung mit nur zwei Einzelhäusern auf großen Grundstücken vorgesehen. Die Marktnachfrage nach solch großen Grundstücken war nicht gegeben, daher muss eine neue Aufteilung in drei Grundstücke erfolgen. Damit hier ein ausreichend großer und gut besonnter Vorgarten entstehen kann, ist das überbaubare Baufenster um ca. 3 m nach hinten zu verschieben. Auf diese Weise ist eine städtebaulich verträgliche Bauzeile zu erreichen. Die Veränderung stellt keine Ausweitung der überbaubaren Fläche dar, sondern lediglich eine geringfügige Verschiebung.

Außerdem wird die Baugrenze auf dem Flurstück 2402, Flur 63 um einen Meter in nord-westlicher Richtung erweitert. Nach der Aufteilung der Grundstücke durch den Erschließungsträger war die überbaubare Fläche im Vergleich zu den übrigen Grundstücken im Baugebiet deutlich geringer.

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 Verschiebung der Baugrenzen nicht gegeben. Ebenso sind keine Auswirkungen auf die Nachbarn zu befürchten, da die seitlichen Abstände unverändert bleiben. Auch auf die Umwelt oder das Landschaftsbild sind keine Auswirkungen vorstellbar, eine hintere Eingrünung des Baugebiets ist weiterhin 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.

Übach-Palenberg, den 15.11.2006

Stadt Übach-Palenberg
Schmitz-Kröll
Bürgermeister