

Architekt Kurt Nysten

Selfkant, den 14.11.2011
Am Rathaus 12

**3. Änderung als vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Gangelt Nr. 39**

Gemeinde Gangelt

- A) Begründung (gem. § 9(8) BauGB.....
- B) Festsetzungen (gem. § 86 BauO NW).....
- C) Unterschriften
- D) Verfahrensplan: **3.** Änderung -



Begründung (gem. § 9(8) BauGB)

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes..... | 5 |
| 2. | Ziele und Zwecke der Planung..... | 6 |
| 2.1 | Anlass..... | 6 |
| 2.2 | Plangebiet..... | 6 |
| 2.3 | Planerfordernisse..... | 6 |
| 3. | Rechtliche Grundlage, Einfügen in die städtebauliche Ordnung und überörtliche Planung..... | 7 |
| 3.1 | Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse..... | 7 |
| 3.1 | Der Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes..... | 7 |
| 3.2.1 | Innerhalb des Bebauungsplanes..... | 7 |
| 3.2.2 | Ausserhalb des Bebauungsplanes..... | 7 |
| 3.3 | Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde..... | 7 |
| 3.4 | Einbindung in die Landesplanung..... | 7 |
| 4. | Erfassen und Bewerten von Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit..... | 7 |
| 5. | Erschliessung und Bebauung – Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung..... | 8 |
| 5.1 | Verkehrsflächen | 8 |
| 5.2 | Ver- und Entsorgung..... | 8 |
| 5.3 | Die bauliche und sonstige Nutzung..... | 8 |
| 5.3.1. | Nach Art und Mass..... | 8 |
| 5.3.2. | Einschränkungen..... | 9 |
| 6. | Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft..... | 10 |
| 6.1. | Angaben zu den vorraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt..... | 10 |
| 6.2. | Landschaftsbild..... | 10 |
| 7. | Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden..... | 10 |
| 8. | Schlussbestimmungen..... | 10 |

B) Festsetzungen (gem. § 86 BauONW)

11



2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Anlass

Die Eigentümer des Grundstückes beantragten zur Umsetzung eines Bauvorhabens die bestehenden Baugrenzen durch die neu dargestellten Baugrenzen zu ersetzen.

Das von den Eigentümern geplante Bauvorhaben ist in die bestehenden Baugrenzen nicht unterzubringen.

Auf dem in Rede stehenden Grundstück soll ein Bauvorhaben realisiert werden.

Der Bebauungsplan Gangel Nr. 39 setzt entlang der Hastenrather Strasse eine einseitige Bebauung als offene Bauweise fest, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 als eingeschossige Bebauung fest. Diese Festsetzungen werden nicht verändert.

2.2. Plangebiet

Das Gebiet der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes überspannt eine Fläche von rund 1.300,00 qm auf einem Höhenniveau 77,00 m über NN

2.3. Planerfordernisse

Auslöser dieser Planungsabsicht war der an die Gemeinde herangetragene Wunsch zur Veränderung der Baugrenzen zur besseren Bebaubarkeit des Grundstückes zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügen in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

3.1. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Grundstücksmässig wird das Plangebiet von einem 1300 qm grossen Grundstücksblock gebildet.

Das Grundstück wird neu vermessen.

3.2. Der Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3.2.1. Innerhalb des Bebauungsplanes

a. Die Oberflächenbeschaffenheit zeigt sich als Weideland

Der Untergrund ist gewachsener Boden auf einer sandigen Lehmformation

b. Die Besitz und Eigentumsverhältnisse sind geklärt

c. Vorhandener Baumbestand fehlt

d. Die notwendigen Verkehrsflächen sind vorhanden,

3.2.2. Ausserhalb des Bebauungsplanes

Die Planänderung ist örtlich auf ein Grundstück begrenzt und wirkt sich ausserhalb des Baugebietes nicht aus.

3.3. Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Die bestehende Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt erhalten.

3.4. Anpassung an die Ziele der Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung werden durch die Planänderung berücksichtigt und respektiert.

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gangel Nr. 39 hat hinsichtlich Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der zu berücksichtigten Schutzgüter keine Auswirkungen.

Es handelt sich um eine Änderung im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes.

5. Erschliessung und Bebauung- Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung

5.1. Verkehrsflächen

Der Änderungsbereich wird durch die Hastenrather Strasse erschlossen

5.2. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der kommunalen Grundversorgung für den Ort Gangelt sind auf kurzen Wegen und ohne unwirtschaftlichen Mehraufwand alle Voraussetzungen für Anschluss und Benutzung gegeben,

- | | | |
|----|-------------------|---|
| a. | Wasserversorgung | Anschluss an das Betriebsnetz der Verbandwasserwerk Gangelt GmbH, Gangelt |
| b. | Stromversorgung | Anschluss an das Betriebsnetz der Kreiswerke Heinsberg GmbH, Geilenkirchen |
| c. | Telekommunikation | Netz der Deutschen Telekom AG, Heinsberg |
| d. | Abwassersammlung | Anschluss an das Mischwasser-Ortsnetz Gangelt und Zuleitung an das Regionalkläärwerk Susteren des Abwasserverbandes Limburg, Roermond |
| e. | Abfallsammlung | durch die zwei bzw. vierwöchentliche Müllabfuhr der Gemeinde im Gemeindegebiet |

5.3. Die bauliche und sonstige Nutzung

5.3.1. Nach Art und Maß

Der Bebauungsplan soll im wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Vollzug von massnahmen und Vorhaben im Plangebiet schaffen.

Der im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt erhalten.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgetzte Geschossigkeit bleibt erhalten

5.3.2. Einschränkungen

Die Abgrenzung der Wohnbauflächen wird mit Baugrenzen festgesetzt.

Weiter Einschränkungen über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus sind nicht vorgesehen.



6. Massnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

6.1. Angaben zu den vorraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Ökologische Nachteile sind nicht erkennbar, Niederschlagswasser kann örtlich ohne Kanalbelastung bewirtschaftet werden, Abwasser wird in die bestehende Kanalisation geleitet.

Das Niederschlagswasser muss mittels dezentraler Versickerungsanlagen versickern.

6.2. Landschaftsbild

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche soll über den Baubestand eingegrünt werden.

7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich

8. Schlussbestimmung

Bei Unstimmigkeiten zwischen den einzelnen Planausfertigungen ist die Erstausfertigung maßgebend.

B Festsetzungen (gem § 86 BauONW)

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 Gangelt

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden nicht berührt.

C Unterschrift

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Gangelt Nr. 39 mit Begründung und Festsetzungen hat angefertigt.

Selbkant, den 14. November 2011

KURT NYSTEN
ARCHITEKT AKNW
AM RATHAUS 12
62638 SELFKANT TÜDDERN
TEL. 0 24 56 - 15 52
FAX 0 24 56 - 27 42
Funktel. 0171794092*



Architekt AKNW K. Nysten

