

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage und Größe des Plangebietes**
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
- 3. Verfahren nach § 13 BauGB**
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- 5. Umweltbericht**

Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 93 befindet sich im Ortsteil Grotenrath, am nordwestlichen Ortsrand nordwestlich der Straße Hinter den Höfen. Der Bebauungsplan Nr. 93 ist 2010 in Kraft getreten. Er umfasst eine Fläche von 13.154 m². Das Plangebiet soll 2012 erschlossen werden. Dann können dort etwa 21 Baugrundstücke entstehen.

2. Ziel und Zweck der Planung

In den letzten Jahren wurde die Erfahrung gemacht, dass bei der Errichtung von Einfamilienhäusern eine ernst zu nehmende Anzahl von Bauwilligen dazu übergeht, Gebäude errichten zu wollen, die zweigeschossig sind. Die vorgestellten Gebäude sehen dann häufig so aus, dass sie ein Zeltdach oder ein Pultdach mit sehr geringer Neigung besitzen oder ein Flachdach. Teilweise sind auch Kombinationen von ein- und zweigeschossigen Gebäudeteilen gewünscht mit unterschiedlichen Dachformen und -neigungen.

Diese Entwicklung war 2001, zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens, noch nicht in diesem Maße aktuell.

Es gibt keine zwingenden städtebaulichen Gründe, die dagegen sprechen, eine solche Entwicklung zuzulassen.

Ziel und Zweck dieser Planung ist es daher, eine zusätzliche textliche Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 93 aufzunehmen, die diese neueren Baustile ermöglicht, aber zugleich negative Entwicklungen, wie z. B. zu große Massivität von Gebäuden oder Gebäudeteilen, zu große Höhen, zu dichte Bebauung usw. ausschließt.

3. Verfahren nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes - Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt zurzeit eine maximale Traufhöhe von 4,50 und eine maximale Firsthöhe von 9,50 m fest.

Diese Gebäudehöhen orientieren sich an einer sogenannten 1-1/2-geschossigen Bauweise. Sie lassen einerseits dem Bauherrn einen ausreichenden Gestaltungsspielraum offen und gewährleisten andererseits eine maßvolle Höhenentwicklung der Gebäude, insbesondere im Hinblick auf die Ortsrandlage des

Plangebietes. Da hierbei nach der Bauordnung NW (rechnerisch) ein zweites Vollgeschoss entstehen kann und eine möglichst optimale Dachgeschossausnutzung erwünscht ist, wurden im Bebauungsplan maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Daneben werden unter bestimmten Voraussetzungen nunmehr auch optisch zweigeschossige Gebäude ermöglicht.

Zulässig sind aufgrund dieser Bebauungsplanänderung nunmehr auch Gebäude, die eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und daneben eine Dachneigung von 0° bis 25° aufweisen, wenn

- ein Einzelhaus mit nur einer Wohnung errichtet wird,
- eine Firsthöhe von 8,5 m nicht überschritten wird,
- Seitenwände, die höher als 4,5 m sind, eine Abstandfläche zur Grundstücksgrenze von mindestens 4,0 m einhalten und
- kein Satteldach errichtet wird.

Bei Pultdächern gilt der höchste Gebäudepunkt als Traufhöhe.

Die Beschränkung auf Einzelhäuser mit nur einer Wohnung, die Reduzierung der möglichen Firsthöhe gegenüber der im Bebauungsplan Nr. 93 grundsätzlich möglichen Firsthöhe von 9,50 sowie der Ausschluss von Satteldächern wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, um zu verhindern, dass zu große und zu massive Gebäude entstehen können.

Die Vergrößerung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandfläche bei Wänden, die höher sind als 4,50 m soll dem Nachbarschutz ausreichend Rechnung tragen.

5. Umweltbericht

Eine Umweltprüfung ist nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Geilenkirchen, 15.11.2011

Der Bürgermeister

i. V.

Hausmann
I. Beigeordneter