

## Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Trift" der Gemeinde Anröchte

Der seit dem 16.12.1980 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 "Trift" enthält Festsetzungen für Garagen, die durch eine qualifizierte Änderung im gesamten Bebauungsplangebiet aufgehoben werden sollen.

### 1. Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Anröchte, östlich der Straße "Trift".

### 2. Derzeitige Nutzung:

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut mit Einfamilienhäusern in offener eingeschossiger Bauweise. Die Erschließungsstraßen sind für einen Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Ein Kinderspielplatz von ca. 1.000 qm Größe ist vorhanden.

### 3. Planungsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der für diesen Bereich Wohnbaufläche darstellt.

### 4. Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Anröchte hat am 06.11.1990 die Aufstellung der 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Ferner wurde am 19.02.1991 beschlossen, auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten und die Offenlegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Gem. § 4 Abs. 2 BauGB soll die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zusammenhang mit der Offenlegung erfolgen. Ebenso haben die Bürger im Rahmen der Offenlegung Gelegenheit, Anregungen und Bedenken vorzubringen.

### 5. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Trift" enthält bezüglich der Garagen folgende Festsetzungen:

Garagen dürfen nur in den dafür ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Sie müssen so angelegt werden, daß vor den Garagen außerhalb des Straßengrundstücks ein Abstand von mindestens 5 m verbleibt. Sie dürfen nicht länger als 6,5 m werden. Kellergaragen sind nicht zulässig.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen für Garagen haben entsprechend der seinerzeit gültigen Bauordnung in der Regel eine Tiefe von 6,5 m. Dies hat in vielen Fällen nicht den Vorstellungen der Anlieger entsprochen, so daß in der Vergangenheit bereits verschiedene Befreiungen und auch zwei vereinfachte Änderungen des Bebauungsplanes am 07.06.1983 und

08.01.1985 zur Veränderung von Garagenfestsetzungen durchgeführt wurden. Da bei neuerlichen Bauanträgen die gleiche Problematik wieder auftauchte, hat sich die Gemeinde grundsätzlich entschieden, die nicht mehr zeitgemäßen Garagenfestsetzungen aufzuheben und die Beurteilung künftig entsprechend der BauO NW durchzuführen. Deshalb soll durch diese 1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung bezüglich der Garagen im Bebauungsplan Nr. 10 "Trift" einschl. seiner zwei vereinfachten Änderungen aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Trift" enthält eine Gestaltungssatzung gem. § 103 Abs. 1 Nr. 1 - 2 und 4 der BauO NW vom 15. Juli 1976 (GVNW 1976 264 / SGV NW 232). Diese Gestaltungssatzung schreibt vor:

Freistehende Garagenbauten müssen massive kubische Baukörper mit Flachdach sein.

Diese Festsetzung soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes auch aufgehoben werden unter Anwendung des § 81 Abs. 4 BauO NW in der zur Zeit gültigen Fassung, damit ein gesondertes Änderungsverfahren für die Gestaltungssatzung nicht durchgeführt werden muß.

Durch die Aufhebung der Festsetzung für Garagen erhöht sich die Gestaltungsvielfalt der privaten Bauherren im Rahmen der BauO NW ohne Beeinträchtigung des städtebaulichen Konzeptes, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Sämtliche sonstigen Festsetzungen sollen unverändert erhalten bleiben, um die Nutzungsmöglichkeiten der unbebauten Grundstücke den der bereits bebauten Grundstücke gleichzustellen.

#### 6. Verkehrserschließung

Das Erschließungssystem im Bebauungsplan bleibt unverändert erhalten. Beabsichtigt ist die Erschließungsstraße Buchenallee verkehrsberuhigt als Mischfläche auszubauen und mit den Zeichen 325 und 326 zu beschildern.

#### 7. Ver- und Entsorgung

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes einschl. der Breitbandverkabelung sind vorhanden. Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz gesichert.

#### 8. Immissionsschutz

Das Baugebiet wird nicht mit Immissionen belastet, die eine Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erfordern.

#### 9. Umweltschutz

Durch das Änderungsverfahren bleibt die Größe des Baugebietes unverändert. Innerhalb des Baugebietes befinden sich verschiedene unbebaute Grundstücke, die als Wiese gepflegt werden und keinen besonderen ökologischen Wert besitzen.

10. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Denkmalwerte Bausubstanz ist im Plangebiet nicht vorhanden.  
Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 10 "Trift" berücksichtigt.

11. Bodenordnung und Kostenschätzung

Durch die vereinfachte Änderung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Ebenso verändern sich nicht die Kosten der Erschließungsanlagen.

Anröchte, den 25.02.1991

Gemeinde Anröchte

Der Gemeindedirektor

I.A.



Holtkötter