

GEMEINDE ROETGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 15
-HACKJANSBEND-
1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

RaumPlan Aachen
Uwe Schnuis Uli Wildschütz
Lütticher Strasse 10 – 12
52064 Aachen

21. September 2006

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Roetgen
,Hackjansbend'

1. Allgemeines

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 betrifft sämtliche Wohngebiete des Bebauungsplanes. Somit ist der Geltungsbereich der 1. Änderung identisch mit dem Geltungsbereich des Stammplanes.

1.2 Verfahren

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 werden weder die Grundzüge der Planung berührt noch wird die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Aus den vorgenannten Gründen kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der Erstellung der Umweltprüfung und des Umweltberichtes abgesehen.

2. Ziel und Zweck der Änderung

Aufgrund der drei Erschließungsstraßen und der insgesamt sieben Stichstraßen innerhalb des Plangebietes sind ca. 15% der vorgesehenen Parzellen Eckgrundstücke. Um für diese Grundstücke die Bezugshöhe für die Trauf- und Firsthöhen eindeutig zu regeln, wird die bisherige Festsetzung entsprechend konkretisiert.

Für den Bereich des WA 2 ist aufgrund der Einschränkung der Bauweise auf Doppelhäuser und der zwingenden Traufhöhe eine bedarfsgerechte Umsetzung nur bedingt durchführbar. Entsprechend ist die Nachfrage nach Grundstücken in diesem Bereich trotz Standortgunst sehr verhalten. Um dauerhafte Baulückenbrachen zu vermeiden wird angestrebt, die Bauweise und die Traufhöhenfestsetzung in Richtung auf mehr Bedarfsorientierung umzuplanen. Nach Änderung ist das bisherige WA 2 identisch mit den Festsetzungen des WA 1 und kann deshalb mit dem WA 1 zusammengeführt werden.

Aus den vorgenannten Änderungen resultiert die Notwendigkeit, die Abgrenzungen des Einzugsbereiches des Regenrückhaltebeckens und des Vorgartenbereiches an die beabsichtigte Parzellierung anzupassen. Die Änderungen führen insgesamt zu keiner Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes.

3. Geänderte Festsetzungen im Einzelnen

3.1 Höhenlage bei Eckgrundstücken

Die bisherige Festsetzung innerhalb des StammpLANes hat vorgesehen, dass bei Eckgrundstücken die Höhe der Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt, als Bezugshöhe für die Bestimmung der möglichen Trauf- und Firsthöhen heranzuziehen ist. Aufgrund der Problematik, welche Gebäudeseite jeweils als Haupteingangsseite zu bezeichnen ist, wird die Festsetzung dahingehend vereinfacht, dass als Bezugshöhe der Schnittpunkt der gradlinigen Verlängerungen der angrenzenden Straßenbegrenzungslinien zugrunde zulegen ist.

3.2 Bauweise innerhalb des WA 2

Die bisherige Festsetzung innerhalb des StammpLANes hat für das WA 2 eine offene Bauweise mit Doppelhäusern vorgesehen. Diese Festsetzung wird dahingehend geändert, dass zukünftig sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser möglich sind.

3.3 Traufhöhe innerhalb des WA 2

Die bisherige Traufhöhenfestsetzung innerhalb des StammpLANes setzt eine Mindesthöhe von 6,00 m und eine maximale Höhe von 6,50 m fest. Um entsprechend der Änderung unter 3.2 auch Einzelhäuser zulassen zu können, wird die Mindesthöhe von 6,00 m aufgegeben und lediglich eine maximale Höhe von 6,50 m festgesetzt.

3.4 Einzugsbereich des Regenrückhaltebeckens

Die Abgrenzung des Einzugsbereichs des Regenrückhaltebeckens ist innerhalb des StammpLANes im Änderungsbereich identisch mit der Abgrenzung zwischen dem WA 1 und dem ehemaligen WA 2. Aufgrund der nach Änderung beabsichtigten Parzellierung würde die heutige Abgrenzung mittig innerhalb der zukünftigen Grundstücke verlaufen. Im Rahmen der Tiefbauplanung wurde aufgrund der topographischen Gegebenheiten vorgesehen, die Grundstücke innerhalb des zukünftigen WA 1 nördlich der Grünverbindung zum Regenrückhaltebecken unmittelbar an den Kanal anzuschließen. Entsprechend wird die Abgrenzung des Einzugsbereiches des Regenrückhaltebeckens entlang dieser Grünverbindung festgesetzt.

3.5 Abgrenzung des Vorgartenbereiches

Aufgrund der vorgesehenen zukünftigen Parzellierung innerhalb des WA 1 ergibt sich für das nördlichste Grundstück bei Beibehaltung des festgesetzten Vorgartenbereiches gemäß StammpLAN das Problem, dass die Garage bei einem Einzelhaus an der Südseite des Gebäudes errichtet werden müsste, weil Garagen generell im Vorgartenbereich unzulässig sind. Um die Garage an der Nordseite zu ermöglichen, wird der Vorgartenbereich in der 1. Änderung an dieser Stelle aufgehoben.

Es gilt dann die Festsetzung, dass der Abstand der Garage zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens 1 m betragen und eine Abpflanzung mit Sträuchern oder Kletterpflanzen erfolgen muss.

4. Auswirkungen der Änderung

4.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die vorgenommenen Änderungen beziehen sich nicht auf die mögliche Gesamtausnutzung der Grundstücke, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.

4.2 Kosten

Durch die Änderungen entstehen keine zusätzlichen Kosten. Die Verwaltung begleitet lediglich die Planungsänderung und führt das Verfahren durch.