

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Sehlem „Am Gemeinenberg – 1. Änderung“

Begründung



Stand: Satzung (September 2021)

Verbandsgemeindeverwaltung
Wittlich-Land
- Bauabteilung -
Kurfürstenstr. 1
54516 Wittlich

1. Plananlass, Planungssituation, Planerfordernis

Der Gemeinderat Sehlem hat am 20.11.2002 den Bebauungsplan „Am Gemeinenberg“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 05.02.2003 in Kraft getreten. Die Baustellen des Plangebietes sind derzeit zu ca. 70 % bebaut.

Der Bebauungsplan trifft die Regelung, dass die festgesetzten Baugrenzen einzuhalten sind. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die Ortsgemeinde möchte die aktuell noch unterschiedlichen Regelungen in Bebauungsplänen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen und baulicher Anlagen, die nach dem Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind, harmonisieren.

Die Ortsgemeinde sieht daher das Erfordernis zur Änderung bzw. Anpassung der entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Gemeinenberg“.

2. Darlegung und Begründung der Planänderung

Die Ortsgemeinde möchte die aktuell noch unterschiedlichen Regelungen in Bebauungsplänen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen und baulicher Anlagen, die nach dem Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind, harmonisieren. In diesem Zuge möchte die Gemeinde den Bauherren des Baugebietes „Am Gemeinenberg“ mehr Baufreiheit einräumen.

Der Gemeinderat Sehlem hat daher in seiner Sitzung am 14.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Auf Gemeinenberg“ dergestalt zu ändern, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind, grundsätzlich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen/Baulinien zulässig werden.

Es soll jedoch gewährleistet bleiben, dass Garagen und Carports nicht die Vorgartenbereiche dominieren. Daher soll eine ergänzende baugestalterische Regelung zu Mindestabständen von Garagen/Carports zu den Erschließungsstraßen in die Festsetzungen aufgenommen werden. Ebenfalls sollen die bereits bestehenden Gebäude, die auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen erteilt wurden, angemessen berücksichtigt werden.

Zu diesem Punkt wird aus städtebaulichen Gründen u. a. die Einschränkung vorgenommen, dass zwischen den Vorderseiten von Garagen, welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten ist. Diese Regelung trägt dazu bei, dass es nicht zu Sichtbeeinträchtigungen im Bereich der Planstraßen und an Grundstücksausfahrten kommt. Des Weiteren wird die städtebauliche Intention verfolgt, dass entlang der Straßen Vorgartenzonen entstehen können und Garagen und Carports nicht den Vorbereich des Gebäudes dominieren. Vielmehr sollen sie optisch in ihrer Bedeutung für den Gesamteindruck des jeweiligen Gebäudes und auch des gesamten Straßenzugs zurücktreten. In der Folge bleiben Vorgartenbereiche weitgehend als Freiflächen erhalten und tragen zur Wirkung der Gebäude bei. Bei offen und geschlossen Garagen sowie

Carports sind lediglich 3 m einzuhalten, da es sich dabei um offene, weniger dominante Strukturen handelt, die auch die Einsehbarkeit des Straßenraumes nicht wie eine allseitig geschlossene Garage einschränken.

Mit einer Ausnahmeregelung für Bestandsgebäude soll gesichert werden, dass bestehende Gebäude, die auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen errichtet wurden, erhalten, renoviert und saniert werden können.

Die textliche Festsetzung I, Ziffer 6 des am 21.02.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Am Gemeinenberg“ der Ortsgemeinde Sehlern wird in ihrer bisherigen Fassung wie folgt durch eine neue Fassung ersetzt:

Alte Fassung:

„Die festgesetzten Baugrenzen/Baulinien sind einzuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Ausnahmsweise ist ein geringfügiges Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen für mit dem Hauptgebäude verbundene untergeordnete Anbauten wie z. B. Wintergärten zulässig.“

Neue Fassung:

„Die festgesetzten Baugrenzen/Baulinien sind einzuhalten. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Ausnahmsweise ist ein geringfügiges Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen für mit dem Hauptgebäude verbundene untergeordnete Anbauten wie z. B. Wintergärten zulässig.“

Die textliche Festsetzung II. Baugestalterische Festsetzungen des am 21.02.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Am Gemeinenberg“ der Ortsgemeinde Sehlern wird um die Ziffer 6 ergänzt:

6. Zwischen den Vorderseiten von Garagen (Zufahrtsseite), welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zwischen den Vorderseiten von halboffenen und offenen Garagen, wie Carports und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagen- bzw. Carportseitenwand ein Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Ausnahmen können bei Sanierung, Renovierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden zugelassen werden.

Die sonstigen Planfestsetzungen gelten unverändert weiter.

3. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Planänderung betrifft den Geltungsbereich des am 05.02.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Am Gemeinenberg“ der Ortsgemeinde Sehlern.

Die Planabgrenzung ist im Folgenden dargestellt:



4. Verfahrenswahl

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Gemeinenberg“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Die Voraussetzungen für die Änderung im vereinfachten Verfahren liegen vor:

1. Die Grundzüge der Planung werden mit der Planänderung nicht berührt.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

5. Verfahrensdurchführung

Der Gemeinderat hat am 14.06.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Gemeinenberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 07.07.2021 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und ihnen wurde Gelegenheit zur Rückäußerung bis einschließlich 13.08.2021 eingeräumt. Die Offenlage des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.07.2021 bis 13.08.2021. Die Auslegung sowie die Möglichkeit, dass Anregungen zur Entwurfsplanung während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, wurde am 02.07.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatssitzung vom 20.09.2021 in die Abwägung einbezogen wurden. Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergaben sich hieraus nicht.

Der Bebauungsplan wurde am 20.09.2021 – unter Abwägung der vorgebrachten Belange – vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Sehlem, den 28. Sep. 2021



Gregor Zehe
Ortsbürgermeister

