

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 –Auf dem Poll-, Ortsteil Nütterden

Am 04.08.2020 hat der Bebauungsplan Nr. 59 -Auf dem Poll- Rechtskraft erlangt. Mit der vorgenannten Bauleitplanung wurde ein Baufenster für die Errichtung eines dreigruppigen Kindergartens auf dem Grundstück in der Gemarkung Nütterden, Flur 4, Flurstück 395, geschaffen. Derzeit läuft das Baugenehmigungsverfahren. Allerdings gibt es hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze mit dem Kreis Kleve als Baugenehmigungsbehörde Probleme. Der Investor des Kindergartens möchte die Stellplätze entlang der dort verlaufenden Erschließungsstraße anordnen (siehe Anhang 1). Die Baugenehmigungsbehörde merkt nun an, dass das nicht genehmigungsfähig sei, denn Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen gibt vor, dass Zuwegungen nicht breiter als 5 m sein dürfen und zudem im Vorgartenbereich maximal zwei Stellplätze errichtet werden dürfen. Schlüssig bezieht sich diese Regelung natürlich rein auf die privaten Bauherren bzw. auf die dortige Einzel- oder Doppelhausbebauung, denn es ist von Garagen und Carportzufahren die Rede, die ein Kindergarten nicht hat. Es fehlt aber explizit ein Satz in den textlichen Festsetzungen, dass die Kindergartennutzung ausgenommen ist. Der Kreis Kleve stellt eine Befreiung nicht in Aussicht, so dass die Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt werden muss. Einstweilen hat der Investor seine Stellplätze umgeplant sowie auf die notwendige Anzahl reduziert, damit er kurzfristig eine Genehmigung bekommt und keine weiteren Verzögerungen eintreten. Nach wie vor besteht aber der Wunsch, die ursprüngliche Stellplatzplanung zu verwirklichen, zumal Parkmöglichkeiten oberhalb der Mindestanforderungen geschaffen werden sollen (insg. 13 Parklätze anstelle 6 baurechtlich erforderlicher Stellplätze). Aus diesem Grunde soll die Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt werden:

6. VORGARTEN / EINFRIEDUNGEN

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück sind im Vorgartenbereich Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum seitlichen Nachbargrundstück im Vorgartenbereich können mit Hecken aus standortgerechten Gehölzen max. 1,00 m hoch ausgeführt werden. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Als Sichtschutz für Freisitze sind bei Süd- oder Westzugang der Grundstücke einzugrünende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

Die Bereich zwischen Baukörpergrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind abgesehen von notwendigen Zuwegungen oder Stellplätze unversiegelt und mit Pflanz- oder Rasenflächen zu begrünen. Dabei darf die Summe der einzelnen Breiten der Zuwegungen zwischen Baukörpergrenze und Straßenbegrenzungslinie die Gesamtbreite von 5 m nicht überschreiten. Kies- bzw. Schotterflächen oder Abdeckungen mit ähnlichen Baustoffen sind nicht zulässig.

Im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Baugrenze und Erschließungsanlage) ist pro **Wohngebäude Einzelhaus/Doppelhaus** maximal ein weiterer Stellplatz neben der Garagen-/Carportzufahrt zulässig. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenraum) sind maximal 2 Stellplätze zulässig, wenn keine Garage / Carport errichtet wird. **Diese Regelung gilt nicht für mögliche sonstige zulässige Nutzungen gem. § 4(2) BauNVO. Die Anordnung der nutzungsbedingten erforderlichen Anzahl erfolgt Konzeptabhängig auf dem Grundstück.**

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ist es möglich, auf die frühzeitige Beteiligung sowie auf eine Offenlage zu verzichten und den Betroffenen auf anderweitiger Weise Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Das Baugebiet ist insgesamt unbebaut und die umgebenden Grundstücke stehen im Eigentum der Gemeinde. Betroffen ist insofern der Investor des Kindergartens, der die Änderung begehrt. Berührte Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange gibt es –außer der Kreis Kleve, der bereits involviert ist- ebenfalls nicht. Insofern wird der Aufstellungsbeschluss gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss gefasst.

Kranenburg, 20.04.2021

Der Bürgermeister