



1. Änderung des Bebauungsplans „Geranienstraße 28“ betreffend die Zulässigkeit von Garagen

B E G R Ü N D U N G

16.12.2025

1. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Geranienstraße 28“ ist seit dem 10.01.2025 rechtskräftig. Die Grundstücke, für die er gilt, sind derzeit noch unbebaut.

Im Zuge der Planungen der Grundstückseigentümer ist das Thema aufgekommen, dass auf dem nördlichsten Grundstück an dessen westlicher Grenze keine Garage gebaut werden darf.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und an dieser Stelle ist kein überbaubarer Bereich definiert.

Um eine solche Grenzgarage mit direkter Zufahrt über die Stichstraße zu ermöglichen, was städtebaulich sinnvoll wäre, soll der Bebauungsplan geändert werden.



Die Ziffer 7 des Textteils soll so angepasst werden, dass künftig Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen genehmigt werden können.

Weitere Veränderungen werden nicht vorgenommen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, dessen Voraussetzungen hier gegeben sind.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst 4 neu geschaffene Bauplätze in Innenbereich mit einer Größe zwischen 437 qm und 611 qm.

Deren Erschließung erfolgt über die Geranienstraße sowie eine kleine Stichstraße.

Die Bauplätze sind bereits voll erschlossen, aber zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplans noch nicht bebaut.

3. Planinhalt

Geändert wird lediglich der Textteil des Bebauungsplans.

Der planerische Teil bleibt unverändert. Die Baugrenzen werden nicht erweitert.

Der Wortlaut der Ziffer 7 des Textteils soll so geändert werden, dass Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der Flächen, in denen Nebenanlagen zulässig sind, gebaut werden können.

Damit ist es zwar möglich, eine Garage näher als bisher an die Geranienstraße bauen zu können, allerdings ist immer noch ein seitlicher Mindestabstand von 1,50 m zur Straße einzuhalten, mit einem Carport ein Abstand von 0,50 m.

Der in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Geranienstraße 28“ geltende Bebauungsplan „Hinter langen Eich / Rappenäcker“ lässt Garagen mit seitlicher Einfahrt ausnahmsweise mit einem Mindestabstand von 0,80 m zur Straßenbegrenzungslinie zu. Insofern ist der verminderte Abstand von Garagen zur Straße in der Geranienstraße auf anderen Grundstücken schon jetzt gegeben.

4. Eingriffe in die Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch)

Aufgrund von § 44 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung auch das Thema Artenschutz zu beurteilen.

Durch die geplante Änderung ergeben sich gegenüber dem jetzigen Planungszustand keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft.

Es wird bestätigt, dass die Begründung in dieser Fassung dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Hülben vom zugrunde lag.

Hülben, den

Siegmond Ganser
Bürgermeister