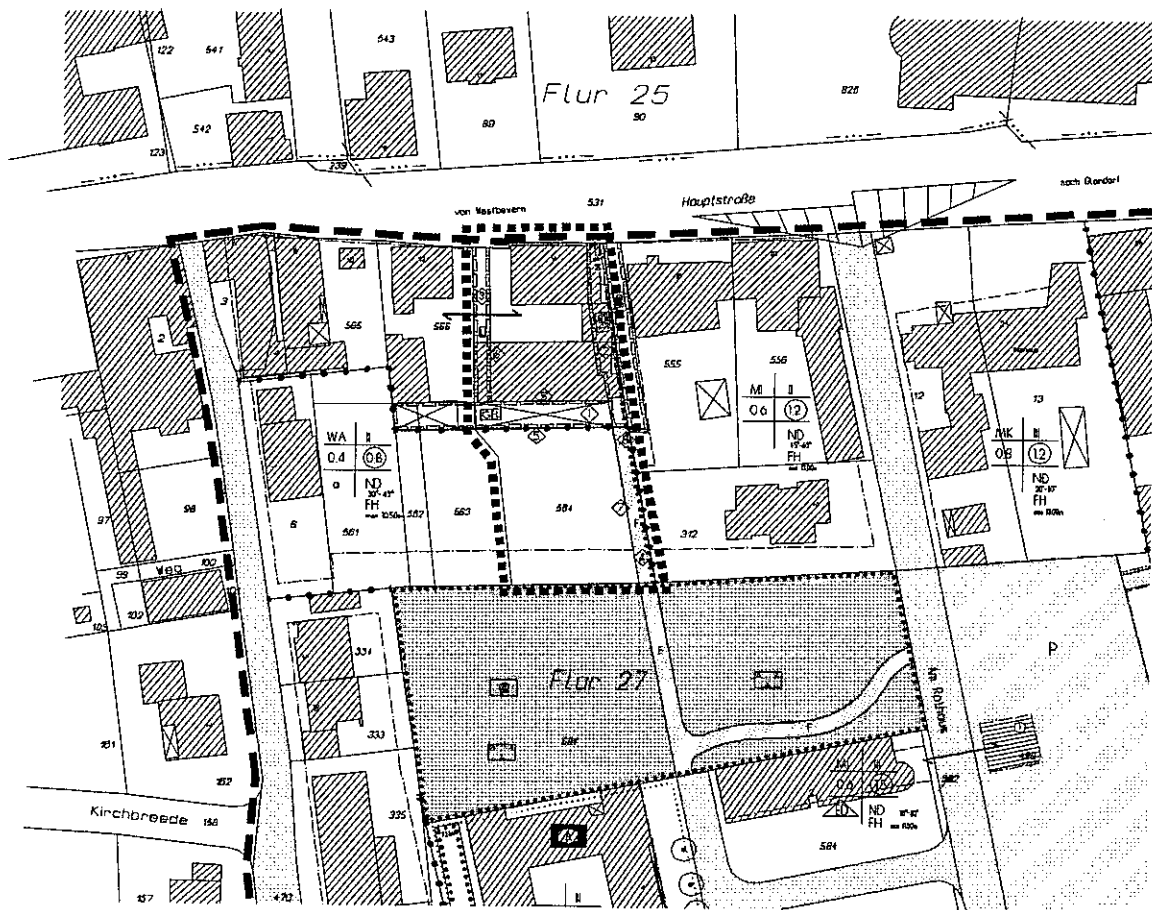


Gemeinde Ostbevern

5. (vereinfachte) Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Am Rathaus“

Begründung



Stand Mai 2006



Inhaltsverzeichnis:

- 1. Allgemeine Planungsvorgaben**
 - 1.1 Änderungsanlass
 - 1.2 Änderungsbereich

- 2. Änderungspunkte**
 - 2.1 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
 - 2.2 Baugrenze
 - 2.3 Festsetzung zur Anpflanzung einer Hecke

- 3. Sonstige Belange**

Anhang

Planausfertigung



1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungsanlass

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 23.06.2005 beschlossen, für das Grundstück Gemarkung Ostbevern, Flur 27, Flurstück 564 einen Änderungsbebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97, BGBl. I S. 2141, letzte Fassung) aufzustellen.

Das o.g. Grundstück soll in näherer Zukunft neu bebaut werden, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“ zum Zwecke der Errichtung von altengerechten Wohnungen sowie des Neubaus eines Wohnhauses erforderlich ist.

Zur Ermöglichung der Bauvorhaben soll die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches als Geh-, Fahr- und Leitungsfläche an die östliche Grundstücksgrenze und damit auch die vertraglich festgelegte fußläufige Verbindung der Hauptstraße mit der Obstwiese am Seniorenzentrum verlegt werden.

Damit verbunden ist die Notwendigkeit einer Verschiebung der Baugrenzen als Anpassung an die neue Wegeführung bzw. an die veränderten Geh-, Fahr- und Leitungsflächen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich zu vertreten, da weitere Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden und die Bauflächen nur verschoben und nicht nennenswert vergrößert bzw. verkleinert werden.

1.2 Änderungsbereich

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um den im Änderungsplan dargestellten Bereich des Grundstücks Hauptstr. 14, Gemarkung Ostbevern, Flur 27, Flurstück 564.

2. Änderungspunkte

2.1 Flächen mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten

Im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 18 „Am Rathaus“ befindet sich auf dem Grundstück Flurstück 564 an der westlichen Grenze eine Zuwegung



in den hinteren Grundstücksteil, die in einen öffentlichen Fußweg als Verbindung zwischen der Hauptstraße und der Obstwiese am Seniorenzentrum übergeht. Zur Ermöglichung der geplanten Bauvorhaben soll dieser Fußweg an die östliche Grundstücksgrenze verlegt werden und die Erschließung des hinteren Grundstücksbereiches über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche gesichert werden.

Um die Erschließung der rückwärtigen Nachbargrundstücke (Flurstücke 561, 562 und 563) weiterhin zu gewährleisten, wird die vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsfläche, die parallel zur Hauptstraße verläuft, um ca. 25 m in östliche Richtung verlängert.

An der westlichen Grundstücksgrenze wird eine 3 m breite mit Leitungsrechten belastete Fläche festgesetzt, um Bestandssicherheit zu gewährleisten.

2.2 Baugrenze

Durch die v.g. Änderungen werden damit verbundene Verschiebungen der Baugrenzen notwendig.

Das Grundstück Flurstück 564 lässt sich in 2 Bereiche einteilen. Der vordere Grundstücksbereich umfasst die derzeit bestehende Bebauung, der hintere Grundstücksteil ist zur Zeit unbebaut und soll mit einem Wohnhaus bebaut werden.

Die östliche Baugrenze des vorderen Grundstücksbereiches wird an die neu festgesetzte GFL-Fläche gelegt und damit ca. 4 m in westliche Richtung verschoben. Durch die Festsetzung dieser Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird das Baufeld schmaler, was durch eine Verschiebung der westlichen Baugrenze ausgeglichen werden soll, die in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt wird.

Die südliche Baugrenze des vorderen Grundstücksbereiches wird ca. 7 m in nördliche Richtung an die verlängerte GFL-Fläche verschoben.

Die Baugrenze im hinteren Grundstücksteil entlang des Fußweges wird wie dieser in östliche Richtung um ca. 25 m verschoben und parallel zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die nördliche Baugrenze des hinteren Grundstücksbereiches wird wie die südliche Baugrenze des vorderen Grundstücksteiles um ca. 7 m in nördliche Richtung verschoben.



Die o.g. Änderung der Festsetzungen der Baugrenze bewirkt lediglich eine Verschiebung der Bauflächen. Eine nennenswerte Vergrößerung oder Verkleinerung der Bauflächen erfolgt hierdurch nicht.

2.3 Festsetzung zur Anpflanzung einer Hecke

Auf der östlichen Grundstücksgrenze beginnend mit einem Abstand von 8 m zum Flurstück 531 (Hauptstraße) wird die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt.

3. Sonstige Belange

Durch die vorgenannten Änderungspunkte unter Beibehaltung der sonstigen Bebauungsplanvorgaben werden die städtebaulichen Grundzüge der Planung nicht berührt.

Sonstige Belange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern:

Ostbevern, Mai 2006

Ostbevern, Mai 2006

Dipl.- Ing. Hermann Schapmann
Architekt
Grevener Damm 2, 48346 Ostbevern

Gemeinde Ostbevern
Der Bürgermeister
(Jürgen Hoffstädt)