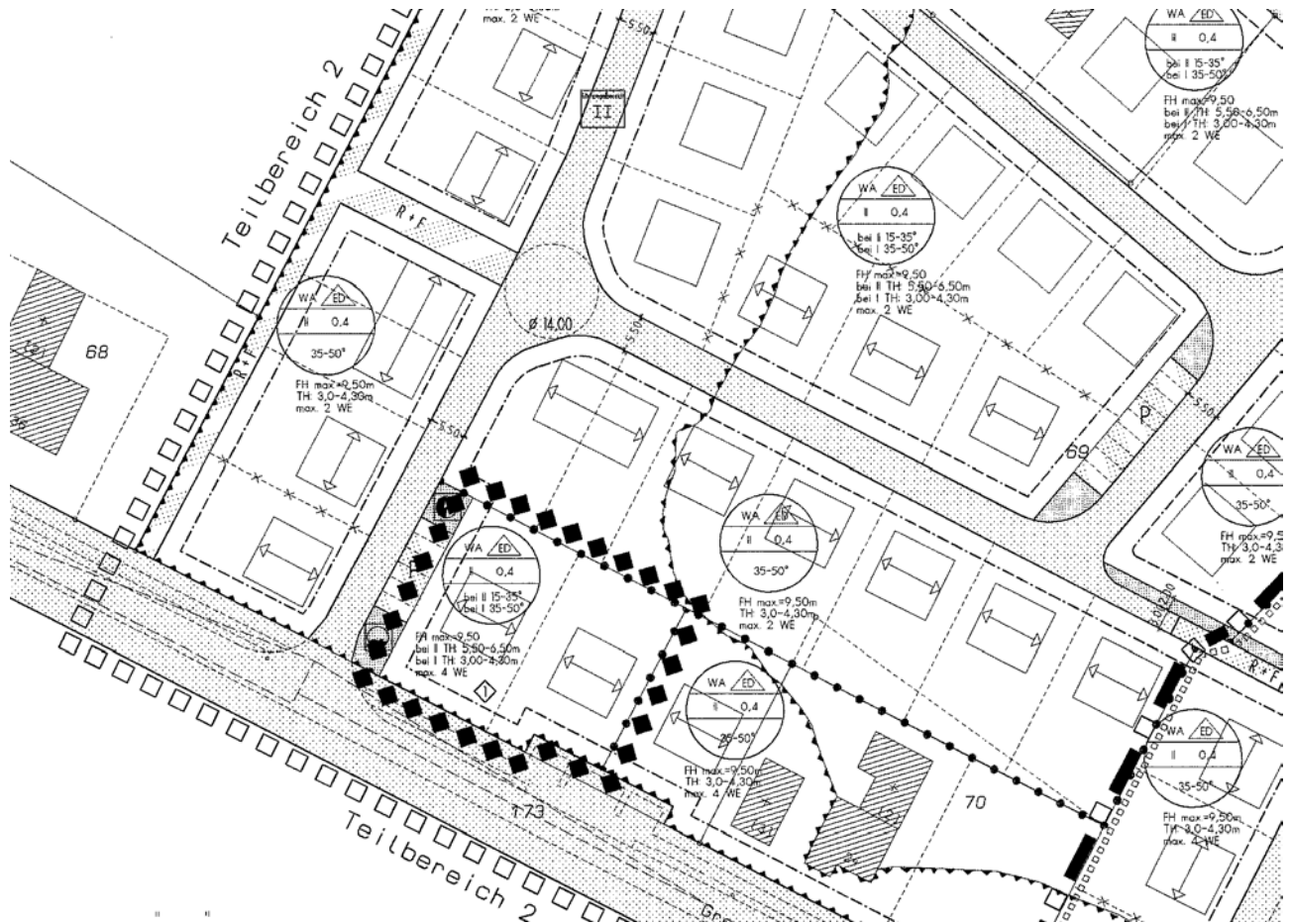


Gemeinde Ostbevern

2. (vereinfachte) Änderung Bebauungsplan Nr. 44 „Arenwiese“ Teilbereich II

Begründung



Stand März 2007



Inhaltsverzeichnis:

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

- 2. Änderungspunkte**
 - 2.1 Traufenhöhe
 - 2.2 Dachneigung

- 3. Sonstige Belange**



1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungsbeschluss und Änderungsanlass

Es wird beabsichtigt, für die Grundstücke Gemarkung Ostbevern, Flur 30, Flurstücke 220 und 222 einen Änderungsbebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, letzte Fassung) aufzustellen.

Die Erwerber der vorgenannten Grundstücke beabsichtigen, zweigeschossige Wohnhäuser zu errichten. Die Wohnhäuser soll mit zwei Vollgeschossen und einem flach geneigten Dach analog zu den im nördlichen Planungsgebiet bereits entstandenen und geplanten Wohnhäusern errichtet werden. Zur Realisierung der Vorhaben ist es notwendig, die Bebauungsplanfaktoren Traufhöhe und Dachneigung auf die Änderungsgrundstücke analog zu den sonstigen zweigeschossigen Gebäuden im Planungsgebiet zu übertragen.

Hierfür ist es notwendig, die im Bebauungsplan dargestellten Traufhöhen und die daran angepassten Dachneigungen zu ändern. Weitere Vorgaben des Bebauungsplanes, wie Geschossigkeit, Baugrenze, Anzahl der Wohnungen, werden bei der Planung nicht beeinträchtigt.

1.2 Änderungsbereich

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um das Eckgrundstück zwischen der Straße Grevener Damm und der Kardinal-von-Galen-Straße und um das angrenzende Grundstück am Grevener Damm im Bereich der Grundstücke Gemarkung Ostbevern, Flur 30, Flurstücke 220 und 222.

2. Änderungspunkte

2.1 Traufenhöhe

Die vormals festgesetzte Traufenhöhe in Höhe von 3,00 m bis 4,30 m wird durch die Änderung des Bebauungsplanes bei Erreichen der Zweigeschossigkeit auf eine zulässige Traufenhöhe von 5,50 m bis 6,50 m erhöht. Hierdurch erhalten die Grundstücke die festgelegten Traufhöhen der im sonstigen Plangebiet teilweise vorhandenen zweigeschossigen Bauweise.

Mit der neu dargestellten Festsetzung passen sich die Grundstücke der an der Straße Grevener Damm bereits vorhandenen Bebauung an.



2.2 Dachneigung

In Verbindung mit der Traufenhöhe wird auch die zulässige Dachneigung der Grundstücke verändert. Im zur Zeit gültigen Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 35° bis 50° zulässig. Durch die Änderung des Teilbereiches 2 wird die Dachneigung auf 15° bis 35° bei zweigeschossiger Bauweise geändert. Wie auch die festgesetzte Traufenhöhe wird bei Eingeschossigkeit ebenfalls die Dachneigung mit 35° bis 50° beibehalten.

Durch die vorgenannten Änderungspunkte passen sich die Grundstücke der sonstigen zweigeschossigen Bebauung des Plangebietes an.

3. Sonstige Belange

Durch die vorgenannten Änderungspunkte werden die städtebaulichen Grundzüge der Planung nicht berührt.

Sonstige Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern:

Ostbevern, März 2007

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

Ostbevern, März 2007

Gemeinde Ostbevern
Der Bürgermeister
(Jürgen Hoffstädt)