Begründung

für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 108

"Stadtmitte - West".

Gemäß § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256 ber. Bundesgesetzblatt I S. 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976, Bundesgesetzblatt I S. 3281 und Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979, Bundesgesetzblatt I S. 949) wird der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 108 "Stadtmitte - West" folgende Entwurfsbegründung beigegeben:

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. G 108 "Stadtmitte - West". Es liegt zwischen der Verlängerung der "Königstraße" und der Straße "Elsener Haus" im Bereich der ehemaligen Konservenfabrik. Es umfaßt im wesentlichen den jetzt bereits erschlossenen Teilbereich des Bebauungsplanes.

2. vorhandene Situation

Im Bereich des Plangebietes ist bereits das Gelände baureif gemacht worden. Die Kanalisation und die Baustraße sind bereits vorhanden. Das Gelände ist ansonsten bisher unbebaut.

3. Ziel und Zweck der Planung

Es war von Anfang an Sinn und Zweck des Bebauungsplanes Nr. G 108, die Festsetzungen so zu wählen, daß jederzeit eine Anpassung an die jeweilige Situation möglich ist. Aufgrund der inzwischen veränderten Marktsituation und durch den Verkauf von Grundstücken geänderten Zielvorstellungen des Rates, ist eine geringfügige Veränderung der Baugrenzen notwendig.

Darüber hinaus hat es sich gezeigt, daß die im Bebauungsplan vorgesehene Anzahl der Geschosse nicht ausgenutzt wird. Um eine zufriedenstellende Gestaltung zu erreichen, soll auch die Anzahl der Geschosse der augenblicklichen Situation angepaßt werden.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird mit gestalterischen Festsetzungen versehen, um ebenfalls einen positiven Einfluß auf die spätere Gestaltung des Baugebietes zu haben.

Ansonsten bleibt der Ursprungsplan G 108 in seinen Zielsetzungen voll inhaltlich bestehen.

Veränderungen in der Kanalisation oder in sonstigen Bereichen, die mit Kosten verbunden sind, sind nicht geplant.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.

Grevenbroich, den 21.03.1985

Gestalterische Festsetzungen für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 108 Stadtmitte-West

gem. § 81 Abs. 4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1984 (GV NW S. 803) - SGV NW 232

1. Außenwände

Für Außenflächen der Umfassungswände ist Ziegelstein in den Farbtönen rot oder braun zu verwenden.

Einzelne andersartige, größtmäßig untergeordnete Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch anpassen.

2. Dächer

a) First- und Traufhöhe sind bei Doppelhäusern und Hausreihen aneinander anzugleichen.

b) Drempele sind nicht zulässig.

3. Einfriedigungen

a) Vorgartenflächen dürfen nicht durch Mauern oder Zäune eingefaßt werden. Sie sind zur öffentlichen Verkehrsfläche nur mit einem Rasenkantenstein zu begrenzen.

b) Zwischen den einzelnen Grundstücken auf den Nachbargrenzen dürfen die Einfriedigungen die Höhe von 1,0 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.

c) Zur Abschirmung der Terrassenflächen sind abweichend davon auf der Nachbargrenze 4,0 m lange und 2,0 m hohe Trennwände in Holzkonstruktion oder als Mauerwerksscheibe zulässig.

d) Zur Abgrenzung der Hausgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Mauern nur bis zu einer Höhe von 1,0 m errichtet werden. Zäune, lebende Hecken und Pergolen sind erlaubt.