

B E G R Ü N D U N G

zur

**1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 45 „Ortskern Greffen“**

Anlass der Planänderung und Änderungsinhalte

Der Bebauungsplan Nr.45 „Ortskern Greffen“ ist seit dem 08.04.1997 rechtsverbindlich.

Die Festsetzungen zur Bebauung sind so gewählt, dass eine in städtebaulicher und stadtgestalterischer Hinsicht an die bestehenden dörflichen Strukturen (Kirchring) angepasste Ortskernbebauung gewährleistet ist.

Der Bebauungsplan berücksichtigt das im südwestlichen Planbereich bestehende Gebäude „Hauptstraße 29“ durch planungsrechtliche Festsetzungen, die am Bestand orientiert sind.

Der anstehende Abriss des Gebäudes ermöglicht eine auf die o.g. Zielsetzung abgestellte Neuplanung im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden Grundstücksfläche.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 werden deshalb, mit Aufgabe der geplanten Grundstücksporzellierung, die überbaubaren Grundstücksflächen in dem v.g. Bereich neu festgesetzt.

Hierdurch werden zum einen die Nutzungsmöglichkeiten und die bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen erhöht, zum anderen wird die bestehende Sichtbeziehung auf das unter Denkmalschutz stehende „Sandkuhlehaus“ (Flurstück 87) verbessert.

Unter Berücksichtigung der Gebäudestellungen der Nachbargrundstücke (trauf- und giebelständig zur Hauptstraße) und im Hinblick auf eine flexiblere Baukörpergestaltung wird auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung verzichtet. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die baugestalterischen Festsetzungen bleiben unverändert.

Die Festsetzung zu „Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten“ gemäß § 9 (1) 6 BauGB wird zur Wahrung der Flexibilität im Rahmen der konkreten Bauvorhaben neu formuliert, so dass ausnahmsweise 4 Wohneinheiten je Wohngebäude und Grundstück zugelassen werden. Für das Eckgrundstück „B 513/neue Erschließungsstraße“ wird auf die Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Abs.6 BauGB verzichtet.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 zu § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zu versickern bzw. zu verrieseln und über Notüberläufe an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Die Festsetzung wurde aufgrund der Ergebnisse von Grundwasserstandsmessungen im Nahbereich des Plangebietes in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der Ergebnisse des abschließenden hydrogeologische Gutachtens ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen uneingeschränkt möglich.

Die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 45 zu § 51a Landeswassergesetz wird entsprechend angepasst, d.h. der Satzteil „...und über Notüberläufe an die Regenwasserkanalisation anzuschließen“ wird ersatzlos gestrichen.

Zur Wahrung des Ortsbildes werden aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht Garagen- und Carportanlagen durch Festsetzung im Bebauungsplan im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Die allgemeine Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen auf den „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ ist durch textliche Festsetzung geregelt.

Die bestehenden baugestalterischen Festsetzungen stellen sicher, dass sich diese Vorhaben verträglich in das Ortsbild einfügen.

Harsewinkel, den 19.08.1998