

Entscheidungsbegründung

zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-076-2 für den Bereich Ruppenthaler Weg / Hügelweg / Grüner Ring im Ortsteil Materborn

1. Planungssituation

Der Rat der Stadt Kleve hat am 25.02.1976 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-076-0 einzuleiten. Der Plan hat am 18.07.1977 Rechtskraft erlangt. Ziel und Zweck des damaligen Bauleitplanverfahrens war es, das Plangebiet unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer Abgrenzung gegen die freie Landschaft zu entwickeln.

In der Absicht, den Grundstückseigentümern erweiterte Möglichkeiten zur Errichtung von Nebenanlagen einzuräumen, wurde durch Ratsbeschluss am 28.02.1990 die Änderung des Bebauungsplans in die Wege geleitet. Diese Änderungen sind in den B-Plan 4-076-2 eingeflossen, der am 16.05.1992 mit der Veröffentlichung Rechtskraft erlangte.

2. Lage im Stadtgebiet

Der Bereich der beantragten Bebauungsplanänderung liegt etwa 2,5 km vom Zentrum von Kleve entfernt im Ortsteil Materborn, Gemarkung Materborn, Flur 54, Flurstücke 39 und 40.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4-076-0 sind für den damals zu übernehmenden Altbestand die bereits überbauten Flächen als Baufenster festgesetzt worden. Da auf Grund dieser Vorgehensweise auch das betroffene Grundstück nur eine geringe überbaubare Fläche auswies, wurde durch Ratsbeschluss vom 26.10.1983 im 24. vereinfachten Veränderungsverfahren zum B-Plan Nr. 4-076-0 die überbaubare Fläche um einen beantragten Anbau und eine Garage erweitert. Diese Festsetzungen sind auch im nachfolgenden und zur Zeit rechtswirksamen B-Plan Nr. 4-076-2 beibehalten worden.

Der Bebauungsplan weist für das von der Änderung betroffene Grundstück ein Reines Wohngebiet (WR) in offener Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 aus. In jedem Gebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Nebenanlagen, die mehr als 15 cbm umbauten Raum aufweisen, dürfen außerhalb der ausgewiesenen Baufelder nicht errichtet werden. Vorgärten sind von allen Nebenanlagen frei zu halten. Die Festsetzungen lassen Pergolen und überdachte Terrassen ausdrücklich zu, sofern sie mit dem Gebäude verbunden sind, einen Abstand von 3,00 m zum Nachbarn einhalten und 20 qm nicht überschreiten. Die überbaubare Fläche darf mit einem rückwärtigen Anbau von einem eingeschossigen, maximal 3,50 m hohen Wintergarten bis zu 30 qm überschritten werden.

Das beantragte Bauvorhaben ist nach den zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gegenwärtig nicht genehmigungsfähig.

Die Baufläche des Anbaus in bestehenden Abmessungen von 5,00 x 11,50 m und der Garage in den Abmessungen von 6,50 x 3,50 m werden vollständig aufgegeben. Die Baufläche für das Hauptgebäude wird in ihrer gegenwärtigen Form erhalten bleiben. Als Ersatz für den Verzicht auf die Bauflächen, wird eine bebaubare Fläche in den Abmessungen von 13,00 auf 12,00 m für ein Doppelhaus, sowie zu beiden Seiten, die jeweils zugehörigen Garagen in den Abmessungen 3,00 auf 7,00 m, als Grenzbebauung eingetragen werden. Der Abstand zwischen vorhandenem Hauptgebäude und geplanter Garage als Grenzbebauung beträgt 5,00 m. Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss bleibt die umgebende Maßstäblichkeit gewahrt. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans finden weiterhin Anwendung.

Die Straße Treppkesweg wird im näheren Umfeld des Baugrundstückes durch eine heterogene Bebauung geprägt, in welcher sich der Altbestand zum Teil zweigeschossig, oder als Doppelhaus und die Neubauten als eingeschossige Einfamilienhäuser darstellen. Die Änderung führt zu einer maßvollen Verdichtung in diesem Bereich.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Vorgehensweise. Die Verdichtung ist wünschenswert, da sie einer zusätzlichen Zersiedlung des Außenbereichs entgegen wirkt. Das städtebauliche Konzept in seinen Grundzügen bleibt erhalten. Negative ökologische Auswirkungen sind von der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Sonstige Belange sind nicht betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 28.04.2003

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
-Stadtplanungsamt -

Im Auftrag
Barnat