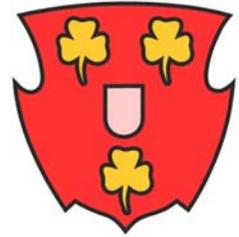


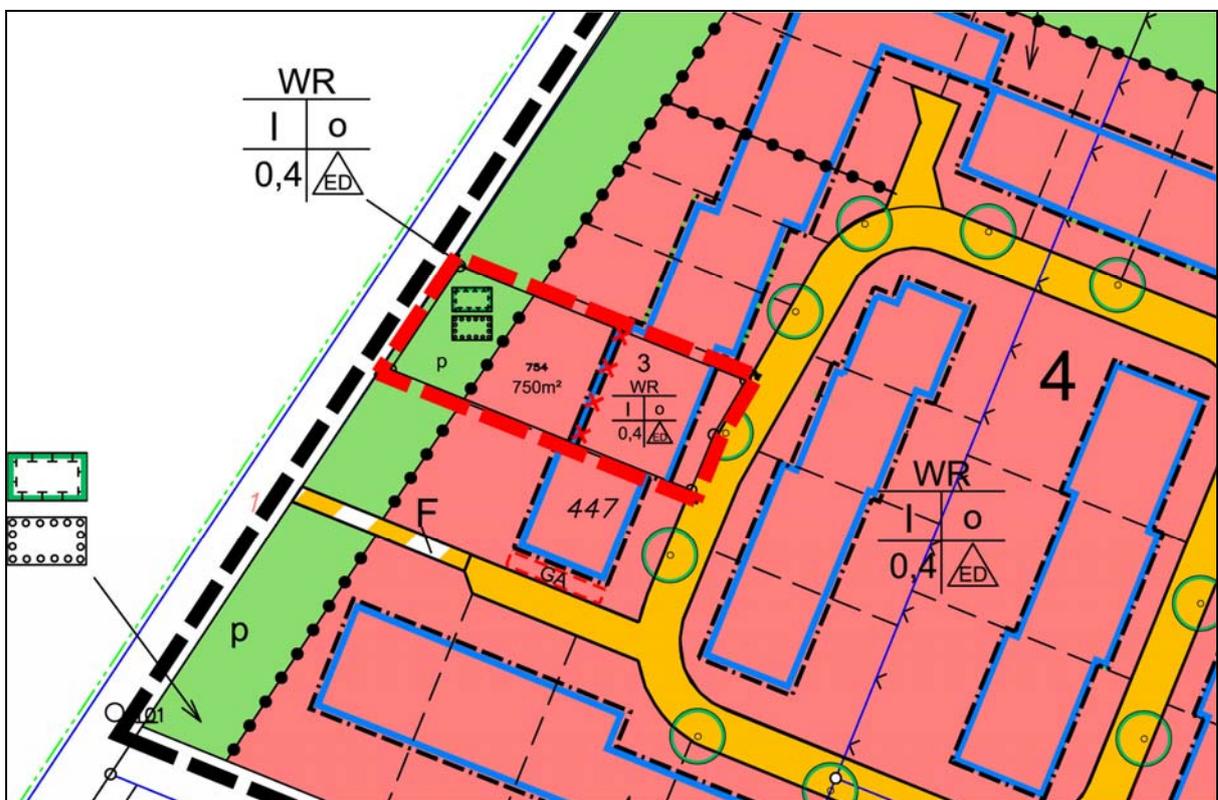
Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-243-0 für den Bereich Mühsol im Ortsteil Reichswalde

Begründung



Kleve im März 2011

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-243-0 für den Bereich Mühsol im Ortsteil Reichswalde

INHALT

1. Planungsanlass	1
2. Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich der Planänderung	1
3. Planerische Ausgangssituation	3
<i>a) Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)</i>	<i>3</i>
<i>b) Flächennutzungsplan der Stadt Kleve</i>	<i>3</i>
4. Ziele und Zwecke der Planänderung	4
5. Ver- und Entsorgung	5
6. Belange von Natur und Landschaft	5
7. Sonstiges	5

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-243-0 für den Bereich Mühsol im Ortsteil Reichswalde.

1. Planungsanlass

Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks Mühsol 42 im Ortsteil Reichswalde und beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses auf selbigem. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5-243-0 für den Bereich Fliersol/ Kattenwald, welcher am 15.10.2002 Rechtskraft erlangt hat.

Der Bebauungsplan weist für das Grundstück ein Reines Wohngebiet (WR) mit einer überbaubaren Fläche aus, welche in eingeschossiger offener Bauweise mit einem Einzel- oder Doppelhaus bebaut werden kann.

Das Bauvorhaben ist zurzeit nicht konform mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Um die Bebauung dennoch in der gewünschten Form umsetzen zu können, bittet der Antragsteller um eine Erweiterung der rückwärtigen überbaubaren Fläche um 1,25 m.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben und eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans, zumal durch eine Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze um 1,25 m die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt werden und auch keine negativen Auswirkungen auf das Baugebiet zu erwarten sind. Die Tiefe des Grundstücks lässt eine Erweiterung der überbaubaren Fläche ebenfalls zu.

2. Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich der Planänderung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Reichswalde. Im Süden und Osten wird das Gebiet von der nördlichen Bebauung der Straße Fliersol bzw. von der Straße Kattenwald umschlossen, im Westen schließen sich die Freiraumstrukturen des Reichswaldes an. Nördlich angrenzend an das Plangebiet liegen Tennisanlagen und eine Friedhofsfläche, die den Übergang zum Ortsteil Materborn bilden.

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 754 der Flur 4 in der Gemarkung Reichswalde. Er hat eine Größe von 751 m².

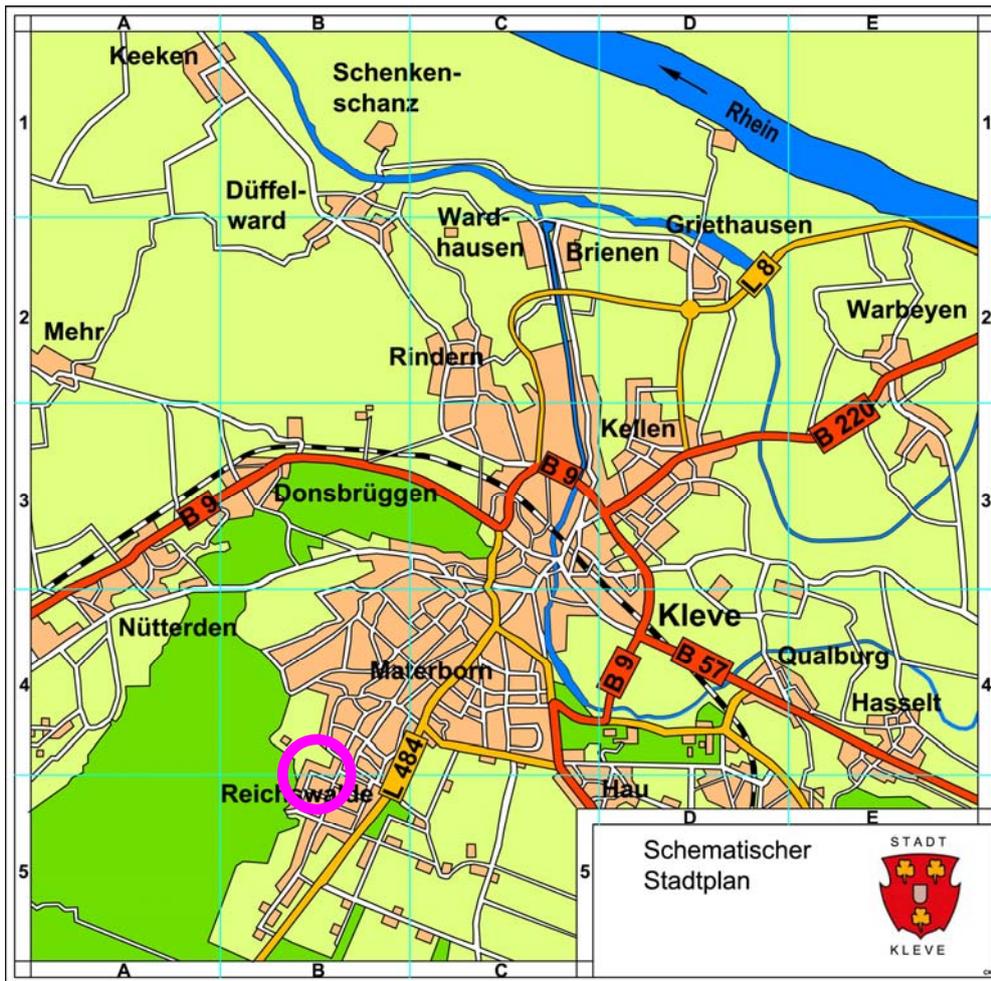


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab



Abb. 2: Übersichtskarte: GIS-Auszug (ALK) mit den Geltungsbereichen des Bebauungsplans Nr. 5-243-0 sowie der 1. v. Planänderung, ohne Maßstab

3. Planerische Ausgangssituation

a) Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans Nr. 5-243-0 – sowie weiträumig das sich in Nord-Süd-Richtung erstreckende angrenzende städtebauliche Umfeld der Ortsteile Reichswalde und Materborn – als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Westlich angrenzend an das Plangebiet stellt der Regionalplan einen „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ sowie den nahe gelegenen Reichswald als „Waldbereich“ mit der Funktion „Landschaftsschutzgebiet“ dar.

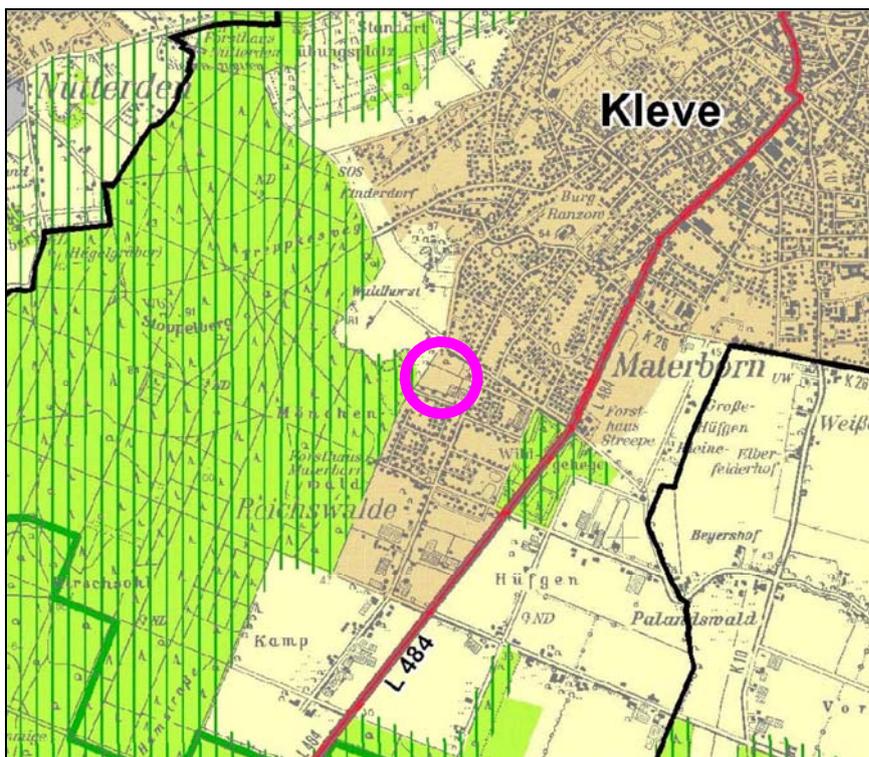


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

b) Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5-243-0 ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich die nördlichen und westlichen Randbereiche sind als Grünflächen dargestellt. Im Süden und Osten an das Plangebiet anschließend sind ebenfalls Wohnbauflächen ausgewiesen, die zusammen den Ortsteil Reichswalde bilden. Im Norden und Westen an das Plangebiet angrenzend erfolgt die Ausweisung von Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung (Sportplatz, Friedhofsfläche) bzw. mit der Funktion „Landschaftsschutzgebiet“. Der Änderungsbereich selbst ist im westlichen Randbereich als Grünfläche, ansonsten als Wohnbaufläche dargestellt.

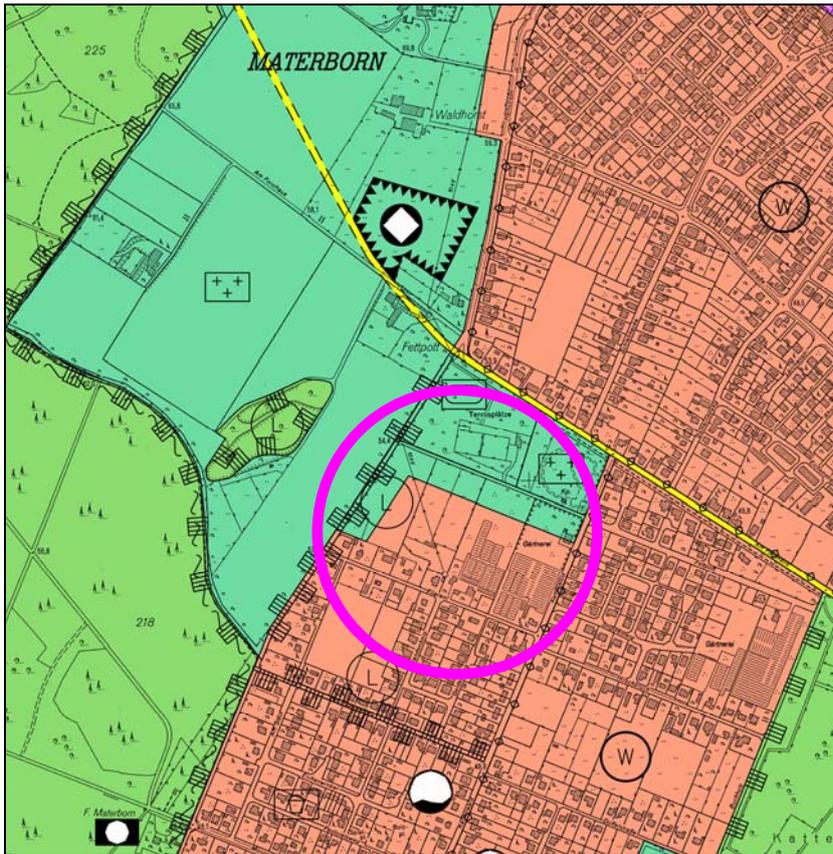


Abb. 4: Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab

4. Ziele und Zwecke der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5-243-0 für den Bereich Fliersol/ Kattenwald setzt für das von der Änderung betroffene Grundstück ein Reines Wohngebiete (WR) fest, in dem die Errichtung eines Einfamilienhauses als Einzel- oder Doppelhaus zulässig ist. Es wird ferner eine eingeschossige, offene Bauweise bei einer GRZ von 0,4 für zulässig erklärt. Der rückwärtige Teil des Grundstücks ist als private Grünfläche zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Die überbaubare Fläche ist Teil eines Bauungsbandes und erstreckt sich demnach über die gesamte Grundstücksbreite. Die Tiefe der überbaubaren Fläche beträgt 14,00 m.

Gegenstand der Planänderung ist die Erweiterung der rückwärtigen Baugrenze der überbaubaren Fläche um 1,25 m über die gesamte Breite des Flurstücks Nr. 754 der Flur 4 in der Gemarkung Reichswalde. Die überbaubare Fläche wird dadurch um 21,4 m² von 240,5 m² auf 261,9 m² vergrößert. Damit soll dem Antragsteller die Möglichkeit gegeben werden, sein Grundstück in der gewünschten Weise zu bebauen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5-243-0 bleiben von der 1. vereinfachten Änderung unberührt.

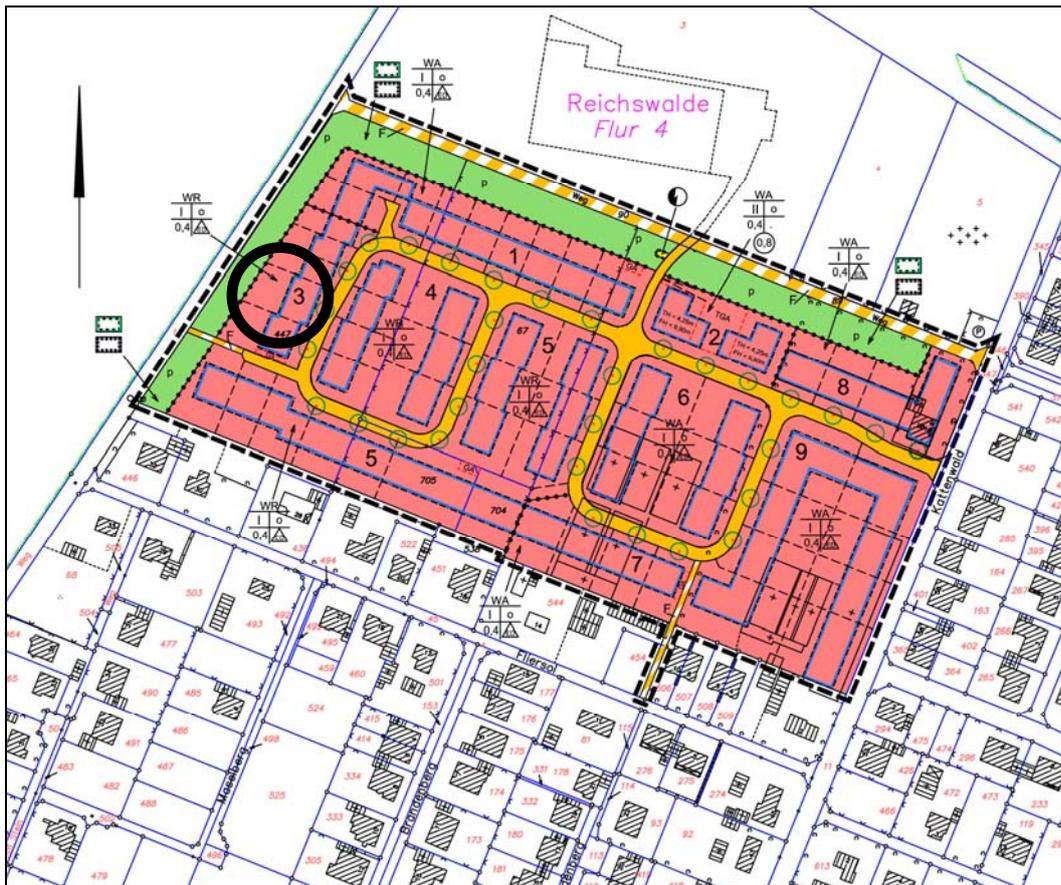


Abb. 5: Ausweisungen des Bebauungsplans Nr. 5-243-0 für den Geltungsbereich der Planänderung, ohne Maßstab

5. Ver- und Entsorgung

Änderungen der Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht. Das Grundstück ist verkehrstechnisch erschlossen und ist an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

6. Belange von Natur und Landschaft

Bei der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-243-0 handelt es sich um die geringfügige Erweiterung einer überbaubaren Grundstücksfläche, die die Grundzüge der Planung nicht berührt und daher die Durchführung des Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zulässt. Es wird nicht davon ausgegangen, dass eine derartig geringe Vergrößerung des Baufensters sich negativ auf die Belange von Natur und Landschaft auswirkt.

7. Sonstiges

Sonstige Belange werden von der Planänderung nicht berührt.

Aufgestellt:

Kleve, den 01.03.2011

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
– Fachbereich Planen und Bauen,
Abt. Stadtplanung –

Im Auftrag

(Ruckes)