Entwurfsbegründung

zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8-178-0 für den Bereich Mehrer Straße / von - Eyll - Straße im Ortsteil Donsbrüggen.

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit Schreiben vom 11.09.01 hat Herr van Campen einen Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8-178-0 gestellt. In der 5. vereinfachten Änderung soll die hintere Baugrenze in östlicher und in südlicher Richtung verschoben werden, um somit eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und eine Südwest Ausrichtung der Gärten zu erreichen.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt ca. 3,0 km vom Stadtzentrum Kleve entfernt und schließt unmittelbar am Ortskern Donsbrüggen an.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 8-178-0 betrifft die Gemarkung Donsbrüggem, Flur 4, Flurstück 225 und 215.

4. Plankonzept

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8-178-0 ist für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) als eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter mit aufgelockerter, dörflicher Struktur. Diese Festsetzungen bleiben im Änderungsentwurf erhalten.

Im Änderungsentwurf wird die überbaubare Fläche insgesamt nach Osten verschoben. Es kommt zu keiner wesentlichen Vergrößerung der überbaubaren Fläche.

Die planerische Absicht der Vermeidung einer zu starken baulichen Verdichtung gerade in Ortsrandlagen wird durch textliche Festsetzungen gestützt. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wurde beschränkt. Durch den Ausschluss von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Freiflächen nicht durch störende Bauten beeinträchtigt werden. Ebenso werden nur begrenzt Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen o.ä. zugelassen.

5. Freiflächen

Zum Schutz und zur Unterhaltung des Grabens an der Mehrer Straße wird eine 5 m breite Schutzzone gemäß der Forderung der zuständigen Deichschau Rindern festgesetzt.

6. Berücksichtigung von Belangen von Natur und Landschaft

Es existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan 8-178-0. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil der Begründung ist, berücksichtigt. Für die 5. vereinfachte Änderung des B- Planes Nr. 8-178-0 kommt es nur zu einer Verschiebung der Baugrenzen. Es entsteht kein nennenswerter Eingriff. Ökologisch nachteilige Auswirkungen sind auf Grund der Geringfügigkeit der Änderung nicht zu erwarten.

7. Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Mehrer Straße und der von - Eyll -Straße erschlossen. Für die Erschließung des letzten Grundstückes in der von - Eyll - Straße ist es notwendig, einen Teil des Fußweges zu verbreitern und in eine öffentliche Verkehrsfläche umzuwandeln.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke ist durch Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen in der von-Eyll-Straße gesichert.

Die Verwaltung hat gegen diese Planänderung keine Bedenken. Die Einverständniserklärungen der Nachbarn liegen vor.

Aufgestellt:

Kleve, den 15.11.2001

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Planungsamt

Im Auftrag

(Gellwitzki)