

Begründung

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 9-110-0 für den Bereich Biesenburgstraße/ Binnenfeld im Ortsteil Düffelward.

1. Planungssituation

Der Bebauungsplan Nr. 9-110-0 für den Bereich Röstendaalstraße/ Biesenburgstraße/ Rinderner Straße im Ortsteil Düffelward hat am 29.01.1998 Rechtskraft erlangt.

Ziel und Zweck des damaligen Bauleitplanverfahrens war es, dringend benötigte Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Düffelward durch städtebauliche Einordnung in die vorhandene Bebauung zu schaffen. Die Ortsstruktur soll ergänzt und komplettiert werden.

Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem in seinem Eigentum befindlichen Grundstück Binnenfeld 21 ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten zu errichten. Das geplante Wohnhaus mit den Außenmaßen von ca. 9,0 m x 19,5 m befindet sich nur teilweise innerhalb der für das Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Fläche von ca. 14 m x 20 m. Die nördliche Baugrenze wird um ca. 2,5 m, die westliche um ca. 3,0 m überschritten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9-110-0 weist für die vom Antrag auf Änderung betroffenen Flurstücke ein „Reines Wohngebiet“ (WR) mit maximal einem Vollgeschoss und einer GRZ von 0,4 aus. Unter Berücksichtigung der dörflichen Siedlungsstruktur von Düffelward sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve zeigt dort eine „Wohnbaufläche“.

2. Lage im Stadtgebiet

Der Bereich des Bebauungsplans 9-110-0 liegt im Norden des Ortsteils von Düffelward. Düffelward befindet sich ca. 6 km nordwestlich des Stadtzentrums von Kleve.

Der beantragte Änderungsbereich liegt im Nordwesten des B-Plangebiets auf dem Grundstück Binnenfeld 21. Es umfasst die Flurstücke 176 und 321 der Flur 5, Gemarkung Düffelward. Die Größe des Bereichs der Änderung umfasst ca. 710 m².

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Für den beantragten Änderungsbereich wird die überbaubare Fläche des Grundstücks geringfügig verschoben und reduziert, so dass die beabsichtigte Bebauung zukünftig möglich ist. Begründet durch diese Geringfügigkeit der Änderung bleiben die Grundzüge der Planung, wie z. B. die Einbindung der

neuen Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur, gewahrt. Das Straßenbild wird nicht negativ beeinflusst.

Das Baufenster wird um ca. 2,5 m nach Norden und ca. 3,0 m nach Westen erweitert. Gleichzeitig wird die überbaubare Fläche im Osten um ca. 3,0 m und im Süden um ca. 5,5 m reduziert. Das Baufenster verringert sich um ca. 70 m², gewährleistet aber mit den Maßen von ca. 10,5 m x 20,0 m noch eine ausreichende Bebaubarkeit des Grundstücks.

Garagen und Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Aus diesem Grund werden die Stellplätze entsprechend der beabsichtigten Bebauung gesondert ausgewiesen.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind von dieser vereinfachten Änderung nicht betroffen.

4. Grün- und Landschaftsplanung

Am nordwest- und nordöstlichen Rand des betroffenen Grundstücks ist eine private Grünfläche festgesetzt. Begründet durch die unter Punkt 3 beschriebene Verschiebung der überbaubaren Fläche nach Norden wird diese Grünfläche zusammen mit den darauf ausgewiesenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft angepasst. Im Nordosten wird die private Grünfläche in der Breite um ca. 1,5 m auf ca. 3,0 m reduziert, im Nordwesten in der Breite um das gleiche Maß auf ca. 4,0 m verbreitert. Die Gesamtfläche der privaten Grünfläche reduziert sich minimal um ca. 10 m². Die Funktion der beschriebenen Flächen wird nicht eingeschränkt und die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft bleibt gewahrt. Der entlang der Biesenburgstraße auf dem Grundstück ausgewiesene Schutzstreifen für den Graben bleibt unverändert. Eine Anpassung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ist nicht notwendig.

5. Sonstige Belange

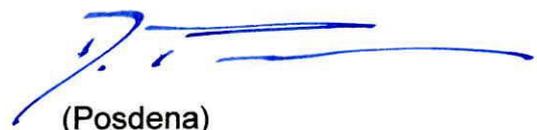
Sonstige Belange werden von der Planänderung nicht oder in keinem nennenswerten Umfang berührt.

Aufgestellt:

Kleve, den 19.05.2006

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Stadtplanungsamt -

Im Auftrag



(Posdena)