



Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 17.1 „Münstergäßchen-Nord“ I. Änderung

1. Begrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich betrifft die Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 21, Nr. 384, Flur 31, Nr. 314, 331 und 332.

2. Ziel und Zweck der Änderung

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 23. März 1998 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach, Nr. 17.1 „Münstergäßchen-Nord“ I. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch zur Aufstellung beschlossen.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke Flur 21, Nr. 384, Flur 31, Nr. 314, 331 und 332 liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 17.1 „Münstergäßchen-Nord“ I. Änderung.

Die Parzellen Flur 31, Nr. 314 und 331 sind dort als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)“ ausgewiesen.

Diese Festsetzung wird mit der 2. vereinfachten Änderung wie folgt geändert:

- Allgemeines Wohngebiet
- geschlossene Bauweise
- II-geschossige Bebauung
- GRZ 0,4
- GFZ 1,0
- Dachneigung 25°/35°

Diese Festsetzungen sind angepaßt an die des östlichen Bauflächenfensters des Grundstückes, Flur 21, Nr. 384.

Für die Teilfläche der Parzelle Nr. 331, die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist, bleibt die Ausweisung unverändert.

Die neue Nutzungsgrenze zwischen Gemeinbedarfsfläche und Allgemeinem Wohngebiet verläuft auf der nördlichen bzw. westlichen Grenze der Parzelle Flur 31, Nr. 314. Der neue Verlauf der Baugrenzen und die sich hieraus ergebenden Grenzabstände ergeben sich aus dem Änderungsentwurf.

Die bestehenden Festsetzungen für die Grundstücke Nr. 384 und 332 bleiben mit Ausnahme von geringfügigen Änderungen im Verlauf der Baugrenzen und im Bezug auf den nächsten Absatz unverändert.

Zur Sicherung des vorhandenen Straßenausbaus mit Parkstreifen, Straßengrün und Baumstandorte wird parallel der Erschließungsstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die zur Realisierung des Gesamtvorhabens erforderliche Tiefgarage kann durch die vorgeschlagenen Einfahrtsbereiche angefahren werden.

Ziel der Änderung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusammenhängende Bebauung der Grundstücke Flur 21, Nr. 384, Flur 31, Nr. 314, 331 und 332 zu schaffen.

Nach § 13 Baugesetzbuch ist materiell-rechtliche Voraussetzung für die vereinfachte Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes, daß durch die Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies bedeutet, daß die dem Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleiben.

Durch die der 2. vereinfachten Änderung zugrunde liegenden Änderungen werden nur wenige, also mehr punktuelle Abweichungen gestattet. Die Grundzüge des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 17.1 „Münstergäßchen-Nord“ I. Änderung werden durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt.

3. Kosten

Durch die vereinfachte Änderung entstehen der Stadt Rheinbach keine zusätzlichen Kosten.

4. Sonstiges

Gemäß Beschluß des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 10. März 1998 wird den von der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 17.1 „Münstergäßchen-Nord“ I. Änderung betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch gegeben. Den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.



Dr. Hans Schellenberger
Bürgermeister

In Vertretung


Stefan Raetz
Erster Beigeordneter