



Begründung

zur 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach-Merzbach Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“

1. Begrenzung des Änderungsbereiches

Die 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach-Merzbach Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“ umfasst das Grundstück Gemarkung Neukirchen, Flur 19, Flurstück 58.

2. Inhalt und Ziel der Änderung

Die 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach-Merzbach Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“ für das Grundstück Gemarkung Neukirchen, Flur 19, Nr. 58 ist vom Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 25.05.2004 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch zur Aufstellung beschlossen worden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach-Merzbach Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“. Der Bebauungsplan, der seit März 1984 rechtsgültig ist, weist eine Teilfläche des Grundstückes als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer offenen eingeschossigen Einzelhausbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 aus. Laut textlicher Festsetzung sind nur Dachneigungen von 15° bis 48° zulässig und Garagen sind mindestens 5,00 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Der südliche Bereich des Grundstückes ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Sie wird derzeit als Hausgarten bzw. Weidefläche genutzt.

Es liegt ein Antrag der Grundstückseigentümer auf Erweiterung der bebaubaren Fläche in südliche Richtung, d.h. eine Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Allgemeines Wohngebiet, vor.

Nach § 13 BauGB ist materiell-rechtliche Voraussetzung für eine 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.

Die 13. vereinfachte Änderung hat folgende Änderungen zum Inhalt:

- Änderung einer Teilfläche des Grundstücks von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Allgemeines Wohngebiet“
- Verschiebung der Nutzungsgrenze
- Erweiterung des Bauflächenfensters durch Änderung der Baugrenzen

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Grundstück bleiben unberührt.

Den v.g. Abweichungen kommt keine derartige Bedeutung zu, dass die angestrebte und im Bebauungsplan Rheinbach-Merzbach Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“ zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichungen sind mit den Grundzügen der Planung vereinbar, da es sich lediglich um eine Arrondierung eines Baugrundstückes handelt. Durch die geringfügige Verschiebung der Nutzungsgrenze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Erweiterung des Bauflächenfensters wird erst eine sinnvolle bauliche Ausnutzung des Grundstückes mit einem rechtwinkligen Gebäude möglich.

3. **Kosten**

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

4. **Sonstiges**

Gemäß Beschluss des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 27.04.2004 wird den von der 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach-Merzbach Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“ betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme durch öffentliche Auslegung gegeben.


Stefan Raetz
Bürgermeister

Fortschreibung der Begründung:

Aufgrund der Anregung des Naturparks Kottenforst Ville mit Schreiben vom 06.08.2004 im Rahmen der öffentlichen Auslegung der vereinfachten Änderung und der hierzu erfolgten Beschlussfassung des Rates vom 13.09.2004 wird folgender Hinweis in den Plan aufgenommen:

Der Änderungsbereich liegt im Naturpark Kottenforst-Ville und befindet sich im Grenzbereich von Kernzone und Siedlungszone des Ortes Merzbach.

Die Konkretisierung einer ökologischen und gestalterischen Einbindung des Grundstückes und der Gebäude in die Landschaft nach den für die Naturpark-Kernzone geltenden allgemeinen Grundsätze von Schutz, Pflege und Entwicklung ist laut den Ausführungen in der Verwaltungsvorlage zur Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 09.09.2004 im Baugenehmigungsverfahren vorzusehen.

Die Anregung des Naturparks Kottenforst-Ville wird daher an die Bauaufsichtsbehörde zur Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren weitergeleitet.

53359 Rheinbach, den 14.09.2004



Stefan Raetz
Bürgermeister

