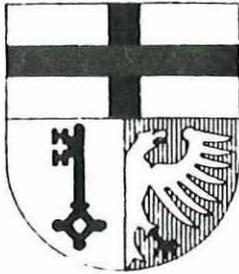


Stadt Rheinbach



Begründung

zur 4. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Rheinbach-Niederdreeres
Nr. 1 "Im Hoog"

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBI. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.9.1990 (BGBI. II. S. 885),

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 7.7.1987 (GV NW S. 220),

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBI. I. S. 132), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.9.1990 (BGBI. II. S. 885),

Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBI. I. S. 833),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 26.6.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.6.1989 (GV NW S. 432).

2. Begrenzung des Änderungsbereichs:

Die Änderung betrifft die Grundstücke Gemarkung Niederdreeres, Flur 7, Nr. 154 und 155.

3. Zweck der Änderung:

Für die o.g. Grundstücke ist eine Erweiterung der Baugrenze in der Weise beantragt, daß der Anbau eines Wohnhauses an das bestehende Haus ermöglicht werden soll. Eine sinnvolle Nutzung der großen, noch verbliebenen, bebaubaren Fläche ist unter Berücksichtigung des bestehenden Gebäudes nur durch eine Verschiebung der Baugrenzen zu erreichen. Hierfür ist es notwendig, die südwestliche Baugrenze auf einer Länge von ca. 11 m um 3 m und die nordöstliche Baugrenze auf einer Länge von ca. 14 m um ca. 5,50 m zu verschieben. Der bestehende Schuppen, der ehemals der Nebenerwerbsstelle diente, soll abgerissen werden. An seine Stelle tritt der Anbau des Wohnhauses.

Andere Festsetzungen des Planes werden nicht berührt, da im Plan offene Bauweise festgesetzt ist und weiterhin die höchstzulässigen

Werte GRZ 0,4 und GFZ 0,8 gelten, ist eine Änderung unter Einhaltung dieser Ausnutzungszahlen möglich. Durch die Änderung wird die Möglichkeit gesehen, eine Bebauung mit einem Wohnhaus auf einem relativ großen Grundstück zu ermöglichen und damit der Forderung des § 1 BauGB des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, sie erfolgt zur bestmöglichen baulichen Nutzung des großen Grundstücks unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Wohnhauses. Ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB ist möglich.

4. Kosten:

Zusätzliche Kosten entstehen durch die vereinfachte Änderung nicht.

5. Sonstiges:

Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer sowie die von der Änderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26. November 1991 entsprechend § 13 Baugesetzbuch beteiligt.


.....
(Kalenberg)
Stadtdirektor


.....
(Dr. Schellenberger)
Bürgermeister