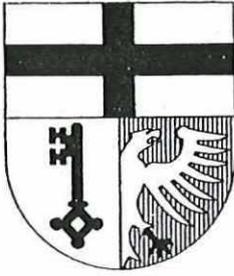


Stadt Rheinbach



Rheinbach, den 20.2.1996

Begründung:

zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach-Niederdreies Nr. 1 "Im Hoog"

1. Ermächtigungsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 7.7.1987 (GV NW S. 220), geändert durch VO vom 11.5.1993 (GV NW S. 294)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 7.3.1995 (GV NW S. 218/SGV NW 232)

2. Begrenzung des Änderungsbereichs:

Der Änderungsbereich betrifft das Grundstück Gemarkung Niederdreies, Flur 6, Nr. 194.

3. Zweck der Änderung:

Zum Anbau an das auf der Parzelle Nr. 194 befindliche zweigeschossige Wohnhaus soll die bebaubare Fläche in südöstliche Richtung in einer Tiefe von 10,6 m um ca. 14 m erweitert werden.

Hierdurch soll eine sinnvolle bauliche Nutzung des 1.190 qm großen Grundstücks erreicht werden, das nach heutigen Maßstäben flächenmäßig für 3 Baustellen ausreichen würde. Die zur Zeit nicht bebaubare Fläche des Grundstücks ist so groß, daß sie nach einer möglichen Bebauung der südöstlich angrenzenden Parzelle am Kreuzburgweg wie eine Baulücke erscheinen würde.

Obwohl die Gebäude zusammen eine Länge von max. 29 m erreichen könnten, würde der Wechsel von giebel- zu traufständigem Gebäude - wie geplant - eine positive Auswirkung auf die äußere Gestalt des Gebäudes haben und würde durch diesen Wechsel die Länge des Gebäudes kaschieren.

Durch eine geringe Unterschreitung der Firsthöhe gegenüber dem bestehenden Gebäude soll weiter der Eindruck eines untergeordneten Anbaus an das vorhandene Haupthaus erreicht werden.

Weiterhin soll der Anbau, wie im Bebauungsplan festgesetzt, zwingend zweigeschossig mit einer Dachneigung von 25 - 35° ausgeführt werden.

Ein Anbau statt ein separates Gebäude wird deshalb geplant, weil hierdurch die Erweiterung der vorhandenen Wohneinheit in Verbindung mit den Büroflächen des Betriebes und der sonstigen Wohnnutzung besser zu realisieren ist.

Außer der geänderten Bauflächenausweisung und einer neu festzusetzenden Giebelrichtung für den Anbau bleiben die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

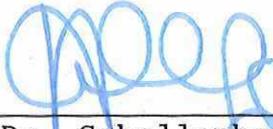
Durch die Änderung kann das große Grundstück einer sinnvollen baulichen Nutzung zugeführt werden. Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt, so daß ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB möglich ist.

4. Kosten:

Durch die vereinfachte Änderung entstehen keine zusätzlichen Kosten.

5. Sonstiges:

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.



(Dr. Schellenberger)
Bürgermeister



(Riesner)
Technischer Beigeordneter