



## Begründung

### zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach-Niederdrees Nr. 1 „Im Hoog“

#### 1. Begrenzung des Änderungsbereiches

Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach-Niederdrees Nr. 1 „Im Hoog“ umfaßt die Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 6, Nr. 160 und 271.

#### 2. Inhalt und Ziel der Änderung

Die 7. vereinfachte Änderung ist vom Rat der Stadt Rheinbach am 08. November 1999 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch zur Aufstellung beschlossen worden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan, der im April 1965 als Satzung beschlossen wurde und nach der Baunutzungsverordnung von 1962 erstellt worden ist, schreibt für die Grundstücke folgende Festsetzungen vor:

- Allgemeines Wohngebiet
- zwingend II-geschossig
- Baugrenzen und Baulinien
- offene Bauweise
- Dachneigung von 25° - 35 °
- Garagen dürfen nur Flachdächer aufweisen
- Festsetzung der Firstrichtung
- GRZ 0,4
- GFZ 0,7

Es ist die Errichtung von zwei Doppelhaushälften nebst einem Einzelhaus geplant, die im wesentlichen von den Vorgaben des Bebauungsplanes abweichen.

Um die Errichtung der Doppelhaushälften und des Einzelhauses in der geplanten Form zu ermöglichen, ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

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.

Um die Bebauung der Grundstücke in der beantragten Weise zu ermöglichen, sind folgende Abweichungen notwendig:

- Entfallen der Baulinie
- Änderung der Baugrenzen
- offene Bauweise entfällt
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Dachneigung 38 °, obere Grenze
- Satteldach mit neuer Firstrichtung
- § 3 Satz 1 der textlichen Festsetzungen vom 26.04.1965 „Garagen dürfen nur Flachdächer aufweisen“ wird aufgehoben

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Den Abweichungen kommt keine derartige Bedeutung zu, daß die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichungen sind mit den Grundzügen der Planung vereinbar, da angenommen werden kann, daß sie noch im Bereich dessen liegen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.

Der im Jahre 1965 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan sieht eine Baufläche vor, welche im wesentlichen zur Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern mit entsprechend großen Grundstücken geeignet ist. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Maßgabe des insgesamt erwünschten kostengünstigen Bauens stellen sich große Grundstücke jedoch als vollkommen unwirtschaftlich dar.

Mit der vorgesehenen Bebauung wird der ländliche Charakter des Umfeldes gewahrt und fügt sich somit, im Gegensatz zu den ursprünglichen Planungen des Investors (7 Reihenhäuser oder eines Mehrfamilienhauses) in das städtebauliche Gesamtbild der Ortschaft Niederdrees ein.

## 2. Kosten

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

### 3. Sonstiges

Gemäß Beschluß des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 14. September 1999 wird den von der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach-Niederdrees Nr. 1 „Im Hoog“ betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme durch öffentliche Auslegung gegeben.



Stefan Raetz  
Bürgermeister

