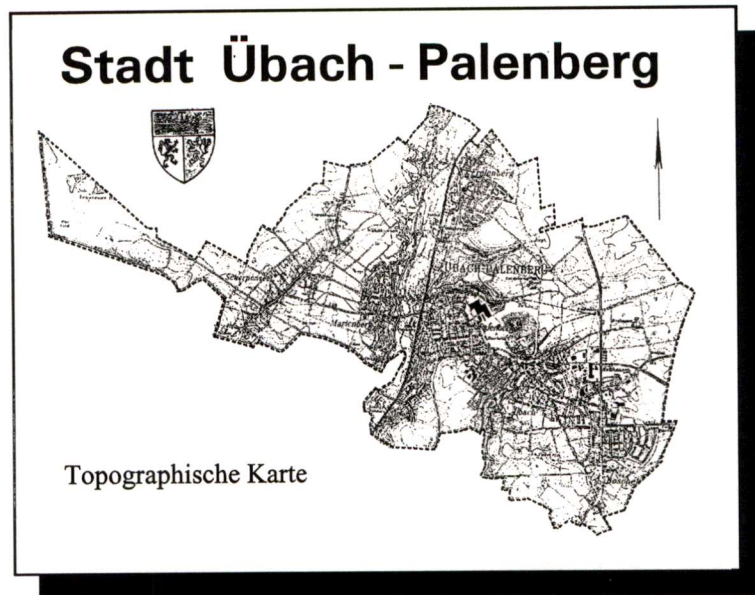




Bebauungsplan Nr. 78

Im Kauert

1. vereinfachte Änderung

" Begründung "

Stadt Übach-Palenberg

Bebauungsplan Nr. 78

1. Änderung (vereinfachtes Verfahren)

Begründung:

Der auf der Parzelle 242 aufstehende Baum ist, so sagt ein vorliegendes Gutachten aus, nicht mehr zu erhalten. Aus planerischer und ökologischer Sicht erscheint es sinnvoller, die Ersatzpflanzung für diesen Baum nicht an dem alten Standort - wie im Bebauungsplan vorgeschrieben - vorzunehmen, sondern in den Gartenbereich zu verlegen. Außerdem wird gefordert, anstatt eines Baumes drei Hochstämme mit einem Mindestumfang von 18 cm zu pflanzen.

Zur sinnvolleren Bebauung der fast 1000 qm großen Parzelle werden die vordere und hintere Baugrenze jeweils bis auf 4,0 m an die Grundstücksgrenze zur Parzelle 201 durchgezogen und dort miteinander verbunden.

Der als erhaltenswert gekennzeichnete Baum auf der Parzelle 205 läßt eine sinnvolle Bebauung des Grundstücks nicht zu. Hier sind ebenfalls im Gartenbereich des Grundstücks drei Hochstämme mit einem Mindestumfang von 18 cm als Ersatzmaßnahme anzupflanzen.

Zur sinnvolleren Bebauung der v.g. Parzelle werden die vordere und die hintere Baugrenze jeweils bis auf 3,0 m an die Grundstücksgrenze zur Parzelle 204 fortgeführt und dort miteinander verbunden.

Im nordwestlichen Planbereich war die Aufschüttung eines Walls als Abschottung zum landwirtschaftlichen Anwesen Philipps vorgesehen. Da der Landwirt erklärt hat, daß sein Betrieb ruht und nicht zu vermuten ist, daß er in absehbarer Zeit den Betrieb wiederaufnehmen wird, ist die Notwendigkeit zur Anlegung des Walls entfallen.

Im gesamten Plangebiet durften nach den bisherigen Festsetzungen Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Im allgemeinen besteht die Möglichkeit diese

außerhalb der vorgenannten Flächen zu errichten. Die Bauherren dieses Baugebietes sind insoweit unverhältnismäßig in ihren planerischen Freiheiten schlechter gestellt als alle anderen Bauherren. Die Notwendigkeit einer solchen Einschränkung erscheint aus planerischer Sicht nicht mehr sinnvoll.

Desweiteren wurde bei den Grundstücken 194 bis 199 eine Hauptfirstrichtung festgelegt. Grundlage dieser Festlegung war die Aufteilung der Grundstücke wie diese im Rahmen der Umlegungsmaßnahme zugeteilt wurden. Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 650 und 950 qm. Bei den hohen Grundstückspreisen stellt sich die Vermarktung solch großer Grundstücke sehr schwierig dar. Die nachgefragten Grundstücksgrößen belaufen sich auf eine Größe von 400 bis max. 600 qm, sodaß eine Neuparzellierung vorgenommen werden muß. Daraus resultiert, daß die ursprünglich vorgegebene Firstrichtung die Erwerber unverhältnismäßig in den planerischen Freiheiten einschränken würde oder eine sinnvolle Bebauung unmöglich machen würde.

Die vorgenannten Änderungen korrigieren zwar die Vorgaben des Bebauungsplanes, berühren aber nicht die Grundzüge der Planung, sodaß eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren angezeigt ist.

Übach-Palenberg, den 18.02.1997



stellv. Bürgermeister