

Stadt Wegberg

**Begründung zur 1. Änderung
des Bebauungsplans I/33 Kiefernweg
- vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB -**

Verfasser:

VDH Projektservice
Waldweg 28
41844 Wegberg-Dalheim

Wegberg-Dalheim, 03.11.2003

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Wegberg I/33 Klefernweg umfasst im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes eine Randfläche, unmittelbar angrenzend an den vorgesehenen Grünstreifen. Die genaue Abgrenzung ist der beigefügten Planzeichnung zu entnehmen.

Für diesen Bereich sieht der Bebauungsplan bisher eine Bebauung in Form von Hausgruppen und/oder Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie eine maximalen Firsthöhe von 10,00 m vor. Darüber hinaus werden durch Baugrenzen Baufenster festgesetzt, die den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs als nicht-überbaubare Grundstücksfläche ausweisen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll nun eine städtebaulich und wirtschaftlich angemessenere Reaktion auf die tatsächliche Bebauung, die aus Nachfragegründen bisher ausschließlich aus Einzel- und Doppelhäusern besteht, und eine befriedigende planerische Lösung für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks erreicht werden, ohne dass die Grundzüge der Planung verändert werden.

2. Planinhalt und Festsetzungen

Bezüglich des Maß der baulichen Nutzung wird die obere Grenze der Firsthöhe für das Gebiet der Änderung auf 9,00 m begrenzt. Die gegenüber den bestehenden Festsetzungen strengere Regelung dient der besseren tatsächlichen Einpassung der hier zulässigen Vorhaben in das städtebauliche Gefüge und der gestalterischen Betonung des Plangebietsrandes.

Die bisherige Festsetzung, dass nur Hausgruppen zulässig sind, wird für den Geltungsbereich entfernt, um die gewünschte Anpassung an die tatsächlich vorhandene Einzel- und Doppelhausbebauung zu ermöglichen.

Darüber hinaus werden die Regelungen des bestehenden Bebauungsplans übernommen. Das bedeutet auch, dass weiterhin eine GRZ von 0,4 gilt, d. h. dass durch die beantragte Änderung des Bebauungsplans keine zusätzliche Verdichtung im Vergleich zu den bestehenden Festsetzungen möglich ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen wird geändert. Die durch die nördliche Baugrenze definierte überbaubare Grundstücksfläche wird verkleinert, die südliche Baugrenze wird in die bisher nicht-überbaubare Grundstücksfläche verschoben. Die genaue Lage der neuen Grenzen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Umweltverträglichkeit/Landschaftspflegerischer Begleitplan

Für das Antragsgebiet gilt uneingeschränkt der Landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan Wegberg I/33 Klefernweg. Eine Neubewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht notwendig, da durch die beantragte Planänderung keine neuen, zusätzlichen Eingriffe zugelassen werden. Maßgebend für diese Bewertung ist das Maß der möglichen Bebauung und Versiegelung. Hierbei entsprechen die Festsetzungen dem ursprünglichen Bebauungsplan.

Die übrigen Festsetzungen entsprechen dem ursprünglichen Bebauungsplan.

Stadt Wegberg
Die Bürgermeisterin

07.07.2003

i. V.
