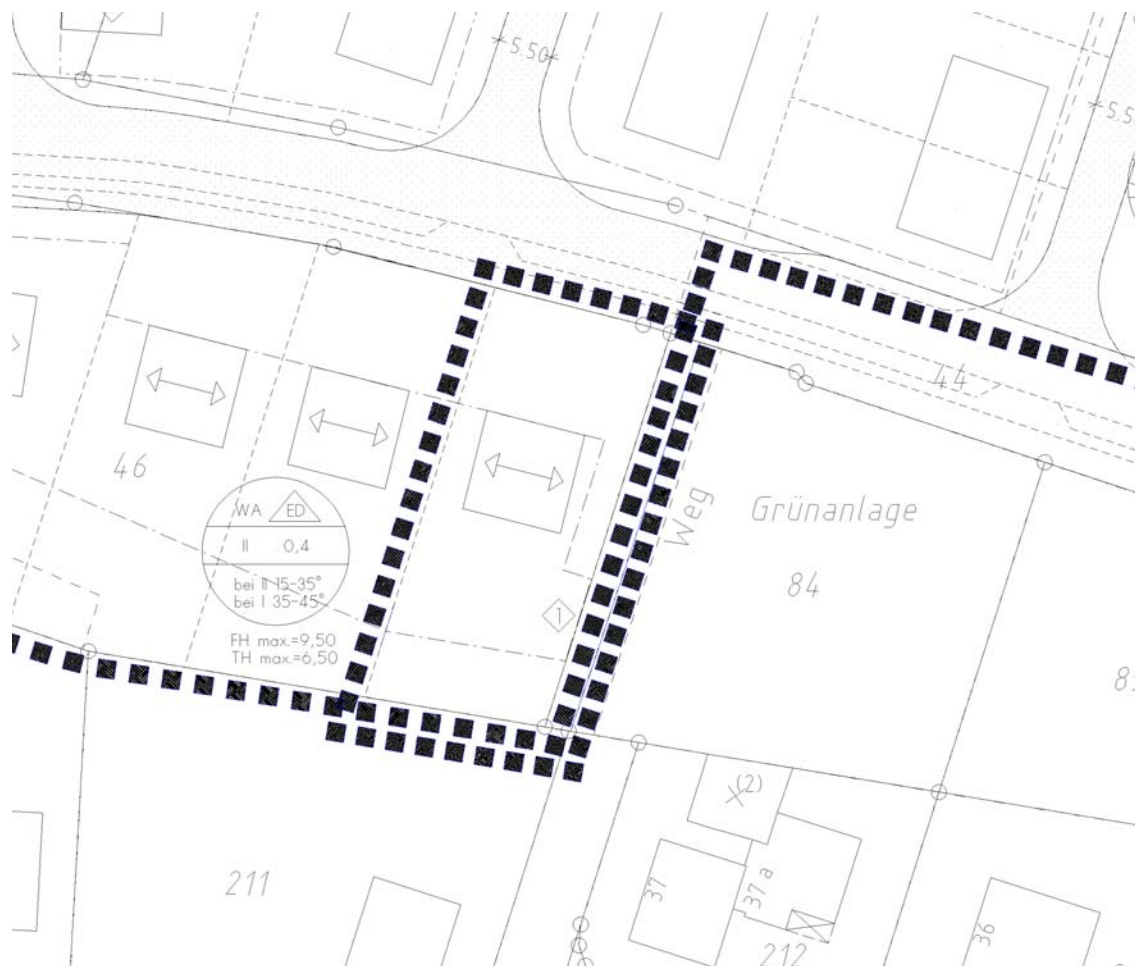


# Gemeinde Ostbevern

## 5. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 42 „Vogelpohl“

### Begründung

### Entwurf



Stand Mai 2010



## **Inhaltsverzeichnis:**

- 1. Allgemeine Planungsvorgaben**
  - 1.1 Änderungsanlass
  - 1.2 Änderungsbereich
  
- 2. Änderungspunkte**
  - 2.1 Geltungsbereich
  - 2.2 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
  
- 3. Sonstige Belange**

## **Anhang**

Planausfertigung



## **1. Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Änderungsanlass**

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat am 11.05.2010 beschlossen, für das Grundstück Gemarkung Ostbevern, Flur 24, Flurstück 409 einen Änderungsbebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, letzte Fassung) aufzustellen.

Der Eigentümer des Grundstückes Geschwister-Scholl-Straße 29 beabsichtigt ein 1-geschossiges Gartenhaus als Nebennutzfläche zu errichten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Vogelpohl“.

Aufgrund der geplanten Größe ist das Gartenhaus nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

In der Sitzungsvorlage 2010/010 war der Standort des 9 m x 3 m großen Gartenhauses an der rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.01.2010 die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes zur Beratung in die Fraktionen verwiesen, da in der Sitzung das Gartenhaus mit einer Größe von rund 70 qm vorgestellt wurde.

In der Zwischenzeit wurde das Bauvorhaben umgeplant. Das Gartenhaus soll auf eine Größe von 8,50 m x 3,00 m reduziert werden. Zudem soll das Gartenhaus nicht mehr im rückwärtigen Bereich errichtet werden, sondern im seitlichen Grenzabstand zum Fuß- und Radweg gebaut werden.

Die Errichtung dieses Gartenhauses dient dabei dem Schutz der Privatsphäre des Grundstückseigentümers, der sich vor Einblicken und vor Lärm des unmittelbar angrenzenden Fuß- und Radweges sowie des Spielplatzes schützen möchte.

Negative Auswirkungen für die Nachbarn sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Somit wird lediglich eine Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer und der betroffenen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.



## **1.2 Änderungsbereich**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um den im Änderungsplan dargestellten Bereich des Grundstückes an der Geschwister-Scholl-Straße 29, Gemarkung Ostbevern, Flur 24, Flurstück 409.

## **2. Änderungspunkte**

### **2.1 Geltungsbereich**

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 42 „Vogelpohl“ beinhaltet das Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 29.

### **2.2 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche**

Der ursprüngliche Bebauungsplan hat für das Grundstück eine Baugrenze zur östlichen Flurstücksgrenze festgesetzt, die in einem Abstand von 3 m zum Nachbargrundstück gelegt wurde.

Der Bebauungsplan soll dahingehend geändert werden, dass die Baugrenze lediglich in einer Länge von 8,50 m nach Osten zum Fuß- und Radweg um 3 m bis auf die Grundstücksgrenze erweitert wird. Die südliche Baugrenze kann unverändert bleiben.

Zwischen dem Gartenhaus auf der Grundstücksgrenze und dem Fuß- und Radweg verbleibt ein rund 3 m breiter Grünstreifen, der in ganzer Länge mit einer Schnitthecke bepflanzt ist. Somit wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

## **3. Sonstige Belange**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Erstellung und Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Die Verschiebung der Baugrenze im Bereich des geplanten Gartenhauses wirkt sich in keinsten Weise negativ auf die öffentlichen Belange des schonenden Umgangs mit Grund und Boden aus. Eine Beeinträchtigung privater Belange ist nicht zu ersehen.

Des Weiteren ergeben sich durch die Verdichtung der Bebauung unter Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Vogelpohl“ keine nachteiligen Umweltauswirkungen.



Sonstige Belange, die im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung zu berücksichtigen wären, sind nicht betroffen.

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gelten auch für den Änderungsbereich.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern:

Ostbevern, Mai 2010

Ostbevern, Mai 2010

Dipl.- Ing. Hermann Schapmann  
Architekt  
Grevener Damm 2, 48346 Ostbevern

Gemeinde Ostbevern  
Der Bürgermeister  
(Joachim Schindler)