



# **GEMEINDE WENDEN**

**B E B A U U N G S P L A N   N R .   8 a**

**"Balzenberg - Schulzentrum"**

**4. vereinfachte Änderung**

**Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

# Bebauungsplan Nr. 8a

## "Balzenberg-Schulzentrum"

### 4. vereinfachte Änderung

#### Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

##### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfaßt das Grundstück Gemarkung Wenden, Flur 4, Flurstück 766.

##### 2. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 8a "Balzenberg-Schulzentrum" setzt für den Änderungsbereich fest:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschoßflächenzahl: 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: 2
- Offene Bauweise.

Die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW lassen als Dachform für Hauptgebäude zu:

Sattel-, Walm- oder Pultdächer (versetzte).

Flachdächer sind ausnahmsweise für eingeschossige Anbauten und Garagen zugelassen. Die Dachneigung darf mindestens  $25^\circ$ , höchstens jedoch  $42^\circ$  betragen.

Die durch die Baugrenzen gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche beträgt 350 qm.

##### 3. Planungsanlaß/Inhalt der Planänderung

Die Baugrenzen auf dem Grundstück Gemarkung Wenden, Flur 4, Flurstück 766, ermöglichen eine eingeschränkte Erweiterung des vorhandenen Wohngebäudes in alle Richtungen. Der Bau eines zweiten Wohnhauses auf diesem Grundstück war nicht vorgesehen.

- Der Grundstückseigentümer beabsichtigt aber, ein zweites separates Wohngebäude auf seinem Grundstück zu errichten. Die jetzige Grundstücksgröße lässt eine Teilung in zwei Bauplätze zu; die im Bebauungsplan festgesetzte Höchstgrenze der GRZ kann auf beiden neu zu bildenden Grundstücken eingehalten werden. Durch die Veränderung der überbaubaren Flächen wird die Möglichkeit zur Schaffung neuen Wohnraumes bei gleichzeitiger Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen gegeben.

Alle den Änderungsbereich betreffenden sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a "Balzenberg-Schulzentrum" werden übernommen.

#### 4. Grünordnung

Durch diese Planänderung wird keine zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht, weil die Grundstücksausnutzung (GRZ 0,4) nicht verändert, sondern lediglich auf 2 Grundstücke aufgeteilt wird. Aufgrund dieser Planungsänderung werden keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig, da kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8a BNatSchG zu erwarten ist.

Diese Begründung zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a "Balzenberg-Schulzentrum" wurde mit Beschuß des Gemeinderates vom 28.12.95..... gebilligt.

Wenden, 28.12.95

i.V.   
(Bürgermeister)

  
(Schriftführer)

