

# **Gemeinde Rommerskirchen**



## **Bebauungsplan OE 04 „Dorfanger“**

### **7. vereinfachte Änderung Rommerskirchen-Oekoven**

Begründung

(Entwurf)

Stand 06.01.2021

# Inhaltsverzeichnis

## 1. Planungsvorgaben

1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Lage und Abgrenzung	3
1.3	Planungsvorgaben	3

## 2. städtebauliches Konzept

2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.3	Garagen, Carports und Stellplätze	4

3.	Kosten	4
----	--------	---

## **1 Planungsvorgaben**

---

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Der Anlass für die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans OE 04 „Dorfanger“ ist der Wunsch der betroffenen Grundstückseigentümer im rückwärtigen Bereich der eigenen Flurstücke Wohnnutzung zu errichten, oder bereits existierende Bebauung zu Wohnzwecken zu verwenden.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Änderung des Bebauungsplans sinnvoll. Es ermöglicht eine effiziente Nutzung und maßvolle Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans. Die Entwicklung erfolgt dabei unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur.

### **1.2 Lage und Abgrenzung**

Die Bebauungsplanänderung betrifft einen Teilbereich des Bebauungsplans OE 04 „Dorfanger“ in der Ortschaft Rommerskirchen-Oekoven. Das Areal der 7. vereinfachten Änderung umfasst die Flurstücke 300, 302, 374, 375, 25, 33, 165, 401, 160, 163, 161, 156, 261, 262, 258, 20, 257, 254, 253, 250, 306, 308, 42, 458, 266, 362, Flur 5, Gemarkung Oekoven.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung soll das Wohnrecht im rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung an der Römerstraße geschaffen werden. Zurzeit ist eine Wohnnutzung innerhalb der überbaubaren Flächen in dem mit „a“ ausgewiesenen Bereich nicht gestattet.

Der Geltungsbereich wird im Süden und Westen durch geschlossene Bebauung entlang der „Römerstraße“ eingerahmt. Im Norden und Osten prägen freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften die Grenze des Geltungsbereiches.

Die Erschließung des Areals der 7. vereinfachten Änderung des BP OE 04 „Dorfanger“ wird über die Römerstraße gesichert.

### **1.3 Planungsvorgaben**

Die Grundzüge der Planung werden durch die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans OE 04 „Dorfanger“ nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Bei diesem Verfahren wird auf den Umweltbericht und die Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

## **2 Städtebauliches Konzept**

---

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung über die Unzulässigkeit der Wohnnutzung in den überbaubaren Flächen des mit „a“ ausgewiesenen Bereiches der 7. Änderung wird geändert.

Im Bereich der überbaubaren Flächen des mit „a“ gekennzeichneten Areals existiert bereits hoher Grad an Versiegelung durch gepflasterte Innenhöfe und Nebenanlagen. Mit Hilfe der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans OE 04 „Dorfanger“ wird den Eigentümern die Möglichkeit gegeben die Bestandsbebauung im rückwärtigen Bereich zusätzlich als Wohngebäude zu nutzen, oder neue Bauten zu Wohnzwecken zu errichten.

### **2.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze werden durch die Angaben für die Carports ergänzt. Zusätzlich wird die Fläche für die Garagen, Carports sowie Stellplätze festgesetzt, indem auf die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplatzmöglichkeiten innerhalb der überbaubaren Flächen verwiesen wird.

Entsprechend der Bauordnung NRW sind private Abstellplätze, in Anlehnung an den Schlüssel von 1-2 Stellplätze pro Wohneinheit, innerhalb der Baugrenzen nachzuweisen.

## **3 Kosten**

---

Sämtliche mit der städtebaulichen Maßnahme verbundenen Kosten trägt die Gemeinde Rommerskirchen.

Rommerskirchen, den

---

Dr. Martin Mertens  
Der Bürgermeister