

Gemeinde Rommerskirchen
-Der Gemeindedirektor-
-Hochbauamt-/Be.

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nettlesheim-Butzheim Nr. 3 "Finkenweg" i. V.m.
gleichzeitiger Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 Nettles-
heim-Butzheim

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient den Wohnerfordernissen im ländlichen Bereich mit einer relativ lockeren 1-Familienhausbebauung. Im Flächennutzungsplan-Entwurf ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Durch Entwicklungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist im Bebauungsplan reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dies entspricht auch den Festsetzungen im Bebauungsplan Nettlesheim-Butzheim Nr. 2 für die gegenüberliegende auf der östlichen Seite des Finkenweges vorhandene Bebauung. Die Anpassung des vorgezogenen Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz wurde mit Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 09. 07. 1981 bestätigt.

2. Gründe für die Aufstellung als vorgezogener Bebauungsplan

Da zwischenzeitlich der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen durch den Regierungspräsidenten Düsseldorf am 07. 07. 1982 genehmigt wurde (Az: 35.2-11.23) und mit der Bekanntmachung vom 30. 07. 1982 verbindlich wurde, reduziert sich die Notwendigkeit eines vorzeitigen Bebauungsplanes allenthalben zu einem Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BBauG.

Der Vollständigkeit halber und weil auch allgemeine Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes darin sichtbar werden, sind die dringenden Gründe nachfolgend aufgeführt:

Die Aufstellung als vorgezogener Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 4 BBauG ist nach der Beschlußfassung des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 11. 06. 1981 deshalb so dringend, weil sich seit der kommunalen Neuordnung im Jahre 1975 ein Wohnbedarf angestaut hat und geeignete Baugrundstücke gerade im Bereich des Ortsteiles Nettlesheim-Butzheim nicht mehr zur Verfügung stehen. Aufgrund des geringen Angebotes sind in den letzten Jahren die Bodenrichtwerte von 40,00 DM (1975) auf 150,00 DM (1980) im Ortsteil Nettlesheim-Butzheim gestiegen. Deshalb ist es dringend notwendig, bald geeignetes Bauland auszuweisen, um die Versorgung breiter Bevölkerungskreise sicherzustellen. Hinzu kommt, daß aus Gründen der Sparsamkeit die Fläche des Plangebietes auch deshalb bald als Bauland



festgesetzt werden muß, weil die Erschließungsanlagen in ihren wesentlichen Teilen (Baustraße und Kanalisation) vorhanden sind.

Diese besonderen Gründe bedingen, daß das Flächennutzungsplanverfahren nicht abgewartet werden kann. Außerdem ließen bisher die besonderen sachlichen Schwierigkeiten im Flächennutzungsplanverfahren durch eine erforderlich gewordene Änderung des Gebietsentwicklungsplanes und durch besondere Probleme bei der Festlegung des neuen Gewerbegebietes in Rommerskirchen nicht erkennen, wann mit dem Abschluß dieses Verfahrens gerechnet werden kann. Diese Gründe wurden weitergehend in dem Schreiben der Gemeinde Rommerskirchen vom 22. 06. 1981 an den Regierungspräsidenten dargelegt. Mit Verfügung vom 22. 09. 1981 bestätigt der Regierungspräsident, daß gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes als vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 4 BBauG keine Bedenken bestehen, ohne damit der endgültigen Genehmigungsfähigkeit des Planes vorzugreifen.

3. Städtebauliche Gestaltung

Absicht bei der städtebaulichen Gestaltung ist es, die geplante lockere 1-Familienhausbebauung in den bestehenden dörflichen Siedlungscharakter einzufügen. Mit der Festsetzung der 1-geschossigen Bebauung soll von der teilweise 2-geschossig vorhandenen Bebauung an der südöstlichen Seite des Finkenweges ein sich herunter staffelnder Übergang der Baumassen in die freie Landschaft erreicht werden. Um nicht zuletzt ein eigenständiges Ortsbild zu erhalten, ist die städtebauliche Gestaltung notwendig, wobei die gestalterische Freiheit eben nur um dies notwendige Maß beschränkt wurde.

4. Grundsätze der Planung und Bürgerbeteiligung

Die Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 Absatz 6 und 7 BBauG wurden durch Berücksichtigung der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange und den Äußerungen der Bürger bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung soweit möglich eingehalten. Als Ergebnis aus diesen Beteiligungen wird entsprechend der Entscheidung des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 25. 03. 1982 auf folgendes hingewiesen:

- 4.1 Das Bergamt Köln weist auf die in diesem Raum durch bergbauliche Maßnahmen bedingte Grundwasserabsenkung hin.



- 3 -

- 4.2 Das Rheinische Landesmuseum -Amt für Bodendenkmalpflege- Bonn, Kolmannstraße 14 Tel. 0228/632150 bittet bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge die ausführenden Firmen zu verpflichten, auftretende archäologische Funde und Befunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz- DSchG) vom 11. 03. 1980 dieser Dienststelle unmittelbar zu melden.
- 4.3 Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Düsseldorf bittet daraufhinzuwirken, daß sämtliches von Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken wieder versickert wird. Hierzu wird festgestellt, daß sich diese Anregung nicht nach den derzeitigen Regelungen der Entwässerungssatzung der Gemeinde Rommerskirchen vorschreiben läßt. Um jedoch bei Vorliegen der notwendigen Voraussetzungen die Möglichkeit der Einleitung von Regenwässern aus den Dachflächen in den Untergrund offenzuhalten, wird diese Anregung ausdrücklich in dieser Begründung aufgeführt.

5. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung

Das Plangebiet ist bereits durch den bestehenden Finkenweg mit Mischwasserkanal und Baustraße erschlossen. Es fehlt lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan sieht eine Verbreiterung der vorhandenen Verkehrsfläche vor, um einen weiteren Bürgersteig und die Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen zu ermöglichen. Die genaue Gestaltung ist ggfls. später in einem Ausbauplan festzulegen, wobei die späteren Garagenzufahrten zu beachten sind und die Möglichkeit für die Anordnung von Bäumen offen bleibt.

Lt. Untersuchung des Ingenieurbüros Stakemeier ist der vorhandene Kanal für die vorgesehene Neubebauung ausreichend. Es fehlen lediglich die Hausanschlüsse.

Aus den Untersuchungen des Ingenieurbüros ist zwar eindeutig zu entnehmen, daß die vorhandene Vorflut ausreicht, jedoch bereits hoch belastet ist. Um unnötige Belastungen des Kanalnetzes zu vermeiden, sollten die von den Grundstücken abgeleiteten Regenwässer auf ein vertretbares Minimum beschränkt bleiben. Deshalb ist hierzu im Plan eine Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt, damit die Bebauung nicht zu sehr verdichtet und gleichzeitig die befestigte Fläche nicht zu groß wird.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz sind bisher nicht vorgesehen und voraussichtlich nicht erforderlich, da sich das gesamte Baugebiet in einem privaten Besitz befindet. Es ist vorgesehen, die Abtretung der Verkehrsflächen privatrechtlich zu regeln. Sollte sich jedoch diese Möglichkeit nicht durchführen lassen oder



die Besitzverhältnisse sich ändern, bleibt ein Bodenordnungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz vorbehalten.

7. Kosten der Plandurchführung und Finanzierung

Die Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich noch entstehen, werden wie folgt geschätzt:

	Gesamt DM	Gemeindeanteil DM
Kanalhausanschlüsse	ca. 15.000,00 DM	--,-- DM
Gehweg (westliche Seite)	ca. 34.000,00 DM	3.400,00 DM
Parkstreifen (westliche Seite)	ca. 47.500,00 DM	4.750,00 DM
endgültige Herstellung der Straße	ca. 50.000,00 DM	5.000,00 DM
	<u>ca. 146.500,00 DM</u>	<u>13.150,00 DM</u>

Durch die städtebauliche Maßnahme werden der Gemeinde Rommerskirchen noch zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 13.500,00 DM entstehen. Die Gesamtkosten der Plandurchführung werden durch Erschließungsbeiträge, Mittel des Vermögenshaushaltes oder erforderlichenfalls durch Vorausleistungen des Grundstückseigentümers finanziert.

Zu beachten ist, daß für die vorhandene Erschließungsanlage der Gemeinde bereits Kosten in Höhe von etwa 81.000,00 DM entstanden sind.

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nettlesheim²Putzheim Nr. 2 existiert eine separate Begründung.

8. Begründung zu den Festsetzungen nach § 103 BauONW

Die gestalterischen Festsetzungen auf der Rechtsgrundlage des § 103 der Bauordnung NW beinhalten in der Planzeichnung die Festlegung der Dachneigungen von 35 - 40° mit der Bestimmung der Firstrichtung.

In den textlichen Festsetzungen ist außerdem als Dachform das Satteldach bestimmt. Weiterhin sind Regelungen über Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Trauf- und Firsthöhen, die Dachdeckung, die Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen sowie die Gestaltung der unbebauten Flächen enthalten.

Ergänzend zu der städtebaulichen Begründung gibt es viele Gesichtspunkte für die Notwendigkeit gestalterischer Festsetzungen.

Bereits nach den Aussagen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen soll angestrebt werden, die Eigenart und den gestalterischen Charakter der ländlichen Bebauung zu bewahren.

Dies bedingt die Einpassung der Neubauten und neuen Baugebiete in das dörfliche Erscheinungsbild. In diesem Bebauungsplan kommt hinzu, daß ein Einfügen in die bereits vorhandene Neubebauung am Finkenweg und ein zurückhaltender Übergang in die freie Landschaft angestrebt wird und in Bezug auf das weiter westlich gelegene Landschaftsschutzgebiet am strategischen Bahndamm erforderlich ist.

Aus diesen Grundgedanken sind die Einzelfestsetzungen, soweit notwendig, wie folgt abgeleitet:

- die Dachform als Satteldach und die Dachneigung entspricht der Altbebauung und fügt sich der vorhandenen neuen Bebauung an,
- durch die festgelegte Firstrichtung parallel zur Straße soll ein zusammenhängendes Straßenbild und auf der Rückseite der Häuserzeile ein sanfter Übergang der Gebäudemassen zur Ackerlandschaft erreicht werden,
- die Dachaufbauten und -einschnitte sowie die Trauf- und Firsthöhen sind geregelt, um zu große Differenzen in den Gebäudemassen zu verhindern und einen Zusammenhang aus der Sicht des Straßenraumes mit gegenüberliegenden Neu- und Altbebauung zu finden. Gleiche Gesichtspunkte gelten bei der Dacheindeckung und der Gestaltung der Einfriedigungen. Die heutige Materialvielfalt auf den Baumärkten verführt schnell zu einem Gestaltungswirrwarr und der Zerstörung des noch deutlich vorhandenen dörflichen Ortsbildes, wenn nicht ein Minimum an Regelungen in dem Bebauungsplan enthalten sind,
- die Leitbilder und Ziele erfordern jedoch nicht zwangsläufig, daß unbesehen die bestimmten Festsetzungen einzuhalten sind. Wenn sichergestellt werden kann, daß die Ziele eingehalten werden, wäre ggfls. eine Satzungsänderung zu erwägen.

Um jedoch eine feste Basis bzw. praktikierbare Bestimmung zu haben, war es notwendig, bestimmte Regelungen zu treffen.

Aufgestellt:

Rommerskirchen 1, den 14. Juni 1983


(Brankmann)

Gemeindedirektor



-6-

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03. 06. 1983 hat diese Begründung gemäß § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 15. 06. 1983 bis 15. 07. 1983 einschließlich gemeinsam mit dem Bebauungsplan öffentlich ausgelegen.

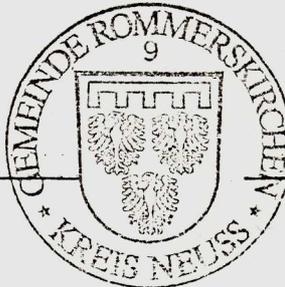
4049 Rommerskirchen 1, den 29. 08. 1983


(Brinkmann)

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat diese Entwurfsbegründung gemäß Satzungsbeschluß vom ~~1. 09. 1983~~ als Entscheidungsgrundlage übernommen.

4049 Rommerskirchen 1, den 30. 09. 1983


(Bürgermeister)




(Ratsmitglied)