Stadt Dormagen
Der Stadtdirektor

61/61 26 01/201-3 v.Ä.-Zg. 827

Betr.: 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 "Am Margarethenhof" gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

I. Derzeitiges Planungsrecht und die momentanen städtebaulichen Gegebenheiten

Auf der Nordwestseite der Garather Straße weist der seit dem 11.10.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 201 "Am Margarethenhof" eine zwingend 2-geschossige Wohnbebauung aus. Die Bautiefe ist auf 12,00 m festgesetzt. Die Bebauung ist bereits vollständig realisiert, wobei hauptsächlich eine Bautiefe von lediglich 10,50 m ausgenutzt wurde. Die Grundflächenzahl ist im Bebauungsplan mit 0,3, die Geschoßflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Beide Werte werden durch die vorhandene Bebauung nicht voll ausgenutzt.

Von Einwohnern wurde der Wunsch geäußert, zum Garten hin Wintergärten zu errichten. Der derzeit gültige Bebauungsplan läßt bei der bereits vorhandenen 10,50 m breiten Bebauung lediglich einen Anbau von 1,50 m Breite zu. Unter diesen Voraussetzungen ist der Bau eines Wintergartens nicht möglich.

II. Änderungen

Im Abstand von 2,00 m zur vorhandenen hinteren wird eine weitere Baugrenze festgesetzt. Für diesen 2,00 m breiten Streifen wird 1-geschossige Bebauung mit Flachdach festgesetzt, um sicherzustellen, daß lediglich Wintergärten errichtet werden. So ist gewährleistet, daß keine zu massive Bebauung entsteht.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 201 nicht berührt, es wird daher ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

III. Sonstiges

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund des Änderungsverfahrens nicht erforderlich. Änderungen an Erschließungs- und Entsorgungssystem sind ebenfalls nicht notwendig. Der Stadt Dormagen entstehen durch das Änderungsverfahren keine zusätzlichen Kosten.

Dormagen, den 08.12.1989

Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Wink
Leiter des Planungsamtes

STADT DORMAGEN