

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 443 "Nördlich der Walhovener Straße"

Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Dormagener Stadtteil Rheinfeld im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 443 "Nördlich der Walhovener Straße", rechtskräftig seit dem 05.02.1998.

Änderungsbereich

Die Änderungen betreffen den Bereich der Reihenhäuser "Am Fingerhutweg" und des Geschosßwohnungsbaues "Am Lavendelweg".

Anlaß der Änderung

Für das Eckreihenhausgrundstück, Gemarkung Dormagen, Flur 8, Flurstück 979, mit einer Größe von 561 qm, liegt ein Antrag vor, anstelle des im Bebauungsplan festgesetzten Reihenhauses ein freistehendes Einfamilienfertighaus mit Garage zu errichten. Aufgrund der Größe und Lage des Grundstücks soll dem Antrag stattgegeben werden. Eine Änderung der überbaubaren Fläche ist somit notwendig.

Eine Zu- und Ausfahrt wird vom Lavendelweg festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück soll so bemessen werden, daß ein Wenden auf dem Grundstück ermöglicht wird, da aus Verkehrssicherheitsgründen eine Rückwärtsfahrt in die öffentliche Verkehrsfläche nicht gestattet werden soll.

Für das o. g. Flurstück 979 wird die Art und das Maß der Bebauung neu festgesetzt. Die Art der Bebauung wird von Hausgruppenhaus in Einzelhaus geändert.

Die überbaubare Fläche wird auf das Maß von 11,60 m x 9,80 m festgesetzt. Die Traufenhöhe wird max. 4,00 m und die Gebäudehöhe auf max. 9,00 m reduziert sowie die GFZ von 0,8 auf 0,3.

Auf Wunsch der Reihenhausbewerber wird eine Teilfläche der Gemeinschaftsstellplätze für Garagen festgesetzt und anstelle der festgesetzten Flächen für die Gemeinschaftsnebenanlagen - Müllcontainer/Fahrradgarage - werden Baumstandorte und Grünflächen festgesetzt.

Im Zuge der Hochbauplanung für den Geschoßwohnungsbau "Am Lavendelweg" (symmetrische Grundrißgestaltung) werden zwei Baugrenzen überschritten. Die Baugrenzen sollen angeglichen werden.

Die betroffenen Bürger wurden von den Änderungen unterrichtet, es wurden keine Anregungen vorgetragen.

Landschaftsökologische Belange - Immissionsschutz

Landschaftsökologische Belange und Immissionsschutz sind im Bebauungsplan Nr. 443 "Nördlich der Walhovener Straße" geregelt.

Durch die Änderung werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen

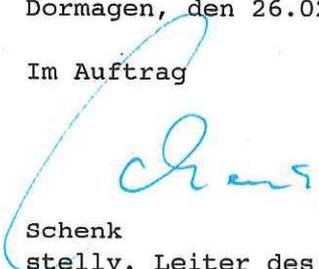
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Baugesetzbuches sind notwendig. Die erforderlichen Maßnahmen sind eingeleitet.

Kosten

Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 443 "Nördlich der Walhovener Straße" entstehen keine weiteren Kosten. Die Kostenangabe aus der Begründung vom 11.03.1997 zum Bebauungsplan Nr. 443 "Nördlich der Walhovener Straße" bleiben unberührt.

Dormagen, den 26.02.1999

Im Auftrag


Schenk
stellv. Leiter des Planungsamtes

