

BEGRÜNDUNG
zur 3. 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 Änderung betrifft die Bebaubarkeit des nördlichen Eckgrundstücks Lavendel- / Fingerhutweg im Eingangsbereich des Wohngebietes.

Anlaß der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 443 setzt eine überbaubare Fläche für ein maximal III – geschoßiges Gebäude fest innerhalb einer begrenzten überbaubaren Fläche zugeschnitten auf eine angedachte Grundstücksgröße.

Angrenzend an dieses Grundstück ist eine großzügige Fläche für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt zugunsten der Bebauung am Kornblumenweg. Für die jetzt realisierte Bebauung entlang des Kornblumenweges hat sich ein reduzierter Stellplatzbedarf ergeben, so daß eine Teilfläche des Gemeinschaftsgaragengrundstückes nicht mehr benötigt wird und einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Diese vg. Teilfläche soll dem angrenzenden Baugrundstück zugeschlagen werden.

Um dieses nun wesentlich größere Grundstück besser nutzen zu können, soll auch die überbaubare Fläche vergrößert werden. Die maximale III – Geschoßigkeit soll beibehalten werden; durch Festsetzung einer maximalen Traufenhöhe von 9,0 m und einer maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 11,5 m.

Die Grundzüge der Planung wird durch die Änderung nicht berührt.

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 nicht notwendig.



Kosten

Durch die 3. 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 26.08.1999

Im Auftrag


Albrecht

Leiter des Planungsamtes



Diese Entwurfsbegründung hat

vom 14.10.1998

bis 15.11.1998

im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11,
41540 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffent-
lich ausgelegt.

Dormagen, den 08.06.2000

Im Auftrag



