

Anlage Nr. 2135

zur Vorl. Nr. 5/000 2212

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
61/61 26 01/7.Ä.-5a

Entwurfsbegründung

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
"Nördlich der Parkstraße, Teilabschnitt a"

1. Lage und Funktion im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich bezieht sich auf das Grundstück südlich des bestehenden Kath. Kindergartens in Zons am Herrenweg, zwischen der Straße "In den Rheingärten" und dem "Herrenweg".

Das Flurstück wird zur Zeit als Mietgärten (Nutzgärten) genutzt und ist 2.900 m² groß.

2. Vorgabe zur Planung

Eine Bebauung ist gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Änderungsbereich stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen, rechtskräftig seit dem 13.03.1980, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" dar. Eine Kindergartenerweiterung auf dem vorgenannten Flurstück wird vom Eigentümer nicht weiter verfolgt.

Parallel zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Nördlich der Parkstraße, Teilabschnitt a" ist die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden.

Die dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf wird für den Änderungsbereich geändert in Wohnbaufläche - W -.

Die landesplanerische Abstimmung erfolgte am 10.06.1997 mit Az.: 62.6.1.2-2301/90.

3. Begründung der geänderten Planinhalte bzw. planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Eigentümer beabsichtigt, die neu zu bildenden Baugrundstücke in Erbpacht zu vergeben. Aus diesem Grund hat der Eigentümer von einem Architekten Hochbauplanungen für 8 Doppelhaushälften und 2 freistehende Einzelhäuser erstellen lassen. Die Hochbauplanungen sind die Grundlage für die Vergabe und Änderung des Bebauungsplanes.

Die Häuser sind zweigeschossig, mit zu begrünenden Pultdächern, geplant. Höhe der Gebäude 6,75 m.

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der nachbarlich bestehenden Bebauung und der städtebaulichen Zielvorstellung, Grundstücke für den Wohnungsbau zu schaffen. Nach Art ihrer baulichen Nutzung wird der Änderungsbereich als reines Wohngebiet - WR - gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt.

Um der Prämisse, Wohnraum zu schaffen, werden die baulichen Nutzungen eingeschränkt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BaunVO wird festgesetzt, daß Nutzungen gem. § 3 Abs. 4 BaunVO nicht zulässig sind und gemäß § 1 Abs. 6 BaunVO wird festgesetzt, daß alle Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Die Gliederung wird damit begründet, daß die geringe Baufläche nicht durch weitere flächenintensive Nutzungen geschmälert wird.

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wurde von den vorgelegten Hochbauplanungen für das zu bebauende Änderungsgrundstück abgeleitet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl - GRZ -, § 17 BaunVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BaunVO, der Geschoßflächenzahl - GFZ -, der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe - GH - und Begrenzung der überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt

- 3.2 Die Bauweise ist entsprechend den Zielvorstellungen und der bestehenden Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.

4. Aufgrund der geringen Freiflächen werden gemäß § 14 Abs. 1 BaunVO Nebenanlagen ausgeschlossen, davon ausgenommen sind Abfallbehälter in Schränken oder schrankähnlichen Unterstellräumen.

5. Flächen für den ruhenden Verkehr sind für die Doppelhäuser als Stellplätze bzw. Carports festgesetzt und für die Einzelhäuser als Garagen.

Die Festsetzung der Stellplätze wird damit begründet, daß noch genügend Gartenfläche zur Verfügung stehen soll und um die Beleuchtung der Häuser nicht zu beeinträchtigen.

6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird auf 1 Wohnung pro Hauseinheit festgesetzt. Die Einschränkung wird damit begründet, daß die Erschließung und die Größe der Wohnanlage keine weitere Aufnahmekapazität zuläßt.

7. Be- und Entwässerung/Versorgungseinrichtungen

Die Be- und Entwässerung ist durch den Anschluß an das bestehende Kanalnetz gesichert. Alle weiteren Versorgungseinrichtungen sind funktionsfähig vorhanden und aufnahmefähig.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz wird festgesetzt, das unbelastete Niederschlagsgewässer der Dachflächen vor Ort zu versickern sind.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV. Teiles des Baugesetzbuches sind für die Anlage eines Wendehammers an der Straße "In den Rheingärten" notwendig. Es wird eine freiwillige Grenzregelung angestrebt.

9. Umweltbelange-Ausgleichsflächen

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sind in der Begründung die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.

Die Verpflichtung zur Ermittlung der Auswirkung der Planung auf die Umwelt ergibt sich aus dem § 1 Abs. 5 BauGB.

Als Kompensationsfläche ist die Dachbegrünung festgesetzt. Des weiteren ist zur Anreicherung des Grundwassers die Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer gem. § 51 a Landeswassergesetz auf eigenem Grundstück vorgeschrieben.

Die der Änderung zugrundeliegende Hochbauplanung sieht eine Fassadenbegrünung vor sowie die Begrünung der zu errichtenden Carports. Die Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet und Bäume werden gepflanzt.

Da es sich hier um eine Teiländerung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, der das Änderungsgrundstück als Baugrundstück für einen Kindergarten vorsah, gilt nach Abwägung der Änderungen der Änderungsbe- reich als ausgeglichen.

Aus heutiger Erkenntnis sind keine Altlasten im Planbereich vorhanden.

Bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung sind die Belange der Umwelt und Sicherung des Naturhaushaltes berücksichtigt worden.

10. Hinweis:

1. Im Planbereich ist mit Kampfmittelfunden zu rechnen. Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgänger, Munition o. ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

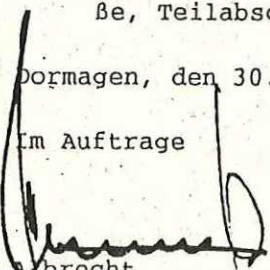
2. Die bestehende Mauer soll saniert und erhalten bleiben.

11. Kosten

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Nördlich der Parkstraße, Teilabschnitt a" entstehen der Stadt Dormagen keine Kosten.

Dormagen, den 30.04.1997

Im Auftrage


Abrecht