

Stadt Dormagen  
Der Bürgermeister  
61/61 26 01/2. Änd. 404 - He. 825

## B e g r ü n d u n g

### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 404 "Nördlich der Bismarckstraße"

#### 1. Lage und Funktion im Stadtgebiet

Das Baugebiet liegt im Stadtteil Nievenheim und bildet eine Arrondierung zum Ortskern Richtung Friedhof und Neusser Straße (L 380). Das Baugebiet wurde vorrangig konzipiert für den reinen Wohnungsbau, um dem erheblichen Wohnraumdefizit für kinderreiche Familien, Niedriglohnempfängern, Aus- und Übersiedlern entgegenzuwirken.

Im Geltungsbereich des seit dem 01.04.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 404, aufgestellt in Verbindung mit dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz, sind vorrangig Einfamilienhäuser für kinderreiche Familien auf Grundstücken von im Mittel 300 - 500 qm Größe errichtet worden.

#### 2. Inhalt der 2. Änderung und Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr. 404 schließt grundsätzlich keine Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO aus.

Bedingt durch Anträge zur Errichtung von Taubenhäuser in den relativ kleinen Hausgärten wurde eine Überprüfung und Abwägung der Zulässigkeit solcher Nebenanlagen notwendig.

Unter dem Gesichtspunkt des Gebotes der nachbarlichen gegenseitigen Rücksichtnahme, der Eigenart des Wohngebietes, der möglichen Belästigung sowie der Verunreinigung anderer Gebäude und Terrassen ist zur Gleichbehandlung textlich festgesetzt worden, daß gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt werden: -"Nicht zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen für Hobby-Tierhaltung, wenn sie größer als 10 cbm sind."-

#### 3. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflusst werden, wird die Stadt Dormagen gem. § 180 Baugesetzbuch Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

Diese Entwurfsbegründung hat

vom 10.10.96

bis 11.11.96

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

Dormagen, den 04.02.97

Im Auftrag *Neuenhain*



0001346/RVANLAGE.200

2

4. Kosten

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 404 entstehen keine Kosten.

Dormagen, den 29.07.1996

