1

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
61/61 26 01/2.Ä.-446/He. 825

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 446 "Nördlich der Bismarckstraße III"

1. Lage und Funktion im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich bezieht sich auf den nördlich der Erschließungsstraße "Im Scheidpatt" gelegenen Planbereich.

Im Planbereich sind Wohngebiete, Mischgebiete, Grünflächen und Versorgungsflächen für die Straßenentwässerung festgesetzt. Das Änderungsgebiet ist vorwiegend zum Wohnen bestimmt.

2. Vorgabe zur Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 446 "Nördlich der Bismarckstraße III" ist rechtskräftig seit dem 11.02.1999.

Während dem Bebauungsplanverfahren wurden Änderungswünsche vorgetragen, die im Verfahren nicht berücksichtigt werden konnten.

Unter Beibehaltung der Planungsgrundzüge wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 446 "Nördlich der Bismarckstraße III" durchgeführt.

3. Begründung der geänderten Planinhalte bzw. planungsrechtliche Festsetzungen:

3.1 Planänderung

Die 2. Änderung hat u. a. die Verschiebung der Planstraße C und der Neuaufteilung der angrenzenden Grundstücke bzw. überbaubaren Flächen zum Inhalt.

Die Verschiebung der Planstraße C nach Norden wird damit begründet, daß zum Mischgebiet hin ein größerer Abstand der Wohngebäude, in Verbindung mit der Anlage einer breiteren Wallhecke zur Förderung der Wohnqualität, erreicht werden soll.

Durch die Verschiebung und Umorientierung des Wendehammers ergeben sich neue Grundstücksaufteilungen.

3.2 **Die textlichen Festsetzungen werden in einzelnen Punkten ebenfalls modifiziert**

3.2.1 Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß nur eine Nebenanlage mit einer maximalen Gesamtgröße von 30 cbm pro Grundstück - inklusive maximal 10 cbm - für Hobbytierhaltung, unter Einbehaltung der GRZ, zulässig ist.

Die Änderung der Gesamtgröße von Nebenanlagen ist damit begründet, daß diese Größenordnung schon im angrenzenden Neubaugebiet festgesetzt und zum Teil umgesetzt worden ist und hiermit eine Gleichstellung erfolgen soll.

3.2.2 Anzahl der Wohneinheiten

Für Doppelhäuser ist maximal eine Wohneinheit festgesetzt. Als Ausnahme im Sinne § 31 BauGB kann bei Nachweis eines separaten Stellplatzes auf dem Grundstück zusätzlich eine Einliegerwohnung gemäß § 11 zweites Wohnungsbau-Gesetz zugelassen werden.

Dies wird damit begründet, daß im Plangebiet teilweise breitere Baufenster festgesetzt sind, die bei Bedarf ausreichen, um noch eine Einliegerwohnung einzuplanen. Außerdem besteht bei späterer Aufteilung der Wohnflächen die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung zu integrieren.

4. **Landschaftspflegerische Belange**

Durch die Änderungen werden keine erweiterten landschaftspflegerischen Maßnahmen erforderlich. Die landschaftpflegerischen Belange sind im Urplan durch Festsetzungen berücksichtigt.

5. **Schallschutz**

Zur Beurteilung der Schallimmissionen auf das Baugebiet wurde vom TÜV Rheinland eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt - Bericht Nr. 933/709806/01 vom 08.07.1998 -.

6. **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.

Die Maßnahmen gemäß § 51 a Landeswassergesetz werden beachtet.

7. **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 3. Teiles des Baugesetzbuches sind nicht notwendig.

8. **Kosten**

Durch die Änderung entstehen der Stadt Dormagen keine Mehrkosten. Die für die erstmalige Erstellung der Erschließungsanlagen, einschließlich Kanalnetz, Versickerungsmaßnahmen, öffentlichen Grünflächen, einschließlich Spielplätze, anfallende Kosten sind im Haushalt der Stadt Dormagen im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt.

Dormagen, den 30.04.1999

Im Auftrage

Albrecht

STADT DORMAGEN

Diese Entwurfsbegründung hat
vom 27.05.1999
bis 28.06.1999
im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11, 41540 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Dormagen, den 13.09.1999
Im Auftrag

STADT DORMAGEN