

Begründung zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. I "Hauptstraße"
(Wohnpark Lövenich)
Stadtbezirk Erkelenz-Lövenich

Stand: Satzungsbeschuß gem. § 7 BauGB-Maßnahmengesetz

Inhalt:

- 1) Lage und Größe des Plangebietes
- 2) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 3) Anlaß, Zweck und Ziele der Planung
- 4) Die Ausweisungen im Einzelnen
 - 4.1) Innere und äußere Erschließung
 - 4.2) Art der baulichen Nutzung
 - 4.3) Maß der baulichen Nutzung
 - 4.4) Garagen und Stellplätze
 - 4.5) Nebenanlagen
 - 4.6) Pflanzgebote und Erhaltung von Bäumen
- 5) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 6) Kennzeichnungen
- 7) Erschließungsmaßnahmen
 - 7.1) Versorgungsanlagen
 - 7.2) Entsorgungsanlagen
- 8) Eingriffsregelungen
- 9) Kosten

1) Lage und Größe des Plangebietes

Der Planbereich der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. I Hauptstraße "Wohnpark Lövenich" umfaßt eine Fläche von ca. 0,62 ha. Er liegt in der Ortslage Lövenich im Bereich des ehem. Tennisplatzes in der Ortsmitte, zwischen Hauptstraße und Klapperstraße. Der Planbereich umfasst die Flurstücke des Tennisclubs Nr. 86, 91, 149, 150 und die angrenzenden Flurstücke 89, 100, sowie Teile der angrenzenden Flurstücke 79, 90, 92, 94, 99, 156, der Flur 29, Gemarkung Lövenich.

2) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt den Geltungsbereich der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan als gemischte Baufläche dar.

3) Anlaß, Zweck und Ziel der Planung

Seit 1985 unterhält der Tennisclub Lövenich auf einen Teilbereich des Plangebiets den Spielbetrieb auf drei Plätzen. Am 13.05.96 hat die ARGE LÖVENICH, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), gebildet von der Familienheimbau GmbH & Co. KG und der Viethen- Haus und Grund GmbH, die Flurstücke des Tennisclubs Nr. 86, 91, 149 u. 150 und die angrenzenden Flurstücke 89 und 99 und 90, 100, 156, 94, 92 und 79 (in Teilen) mit dem Ziel erworben, das Gebiet zu erschließen, zu parzellieren, freistehende Einzel- und Doppelhäuser in kosten- und flächensparender, ökologisch vertretbarer Bauweise zu errichten und zu veräußern.

Anlaß für diese Planung ist die starke Nachfrage auch der einheimischen Bevölkerung nach Baugrundstücken und Eigenheimen im ortskernnahen Bereich. Um einer Zersiedelung der Landschaft und einer Ausuferung der Ortsrandbereiche vorzubeugen, sollen die in der übergeordneten Planung hierfür vorgesehenen Bereiche der Ortslagen erschlossen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die ARGE LÖVENICH stellte an die Stadt Erkelenz den Antrag zur Aufstellung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Um das Vorhaben zu realisieren und Kosten für die öffentlichen Erschließungsträger zu vermeiden, wurde seitens des Trägers ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Der Vorhabenträger schließt mit der Stadt Erkelenz einen Durchführungsvertrag zur Realisierung der Maßnahmen ab. Der Stadt Erkelenz wird nach Fertigstellung der Arbeiten die komplette Erschließungsanlage kostenfrei übereignet.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans beinhaltet die Erschließung von ca. 14 Grundstücken und Errichtung von ca. 10 freistehenden Einfamilienhäusern und ca. vier Doppelhaushälften, wobei die Anbindung von der Hauptstraße erfolgen soll.

4) Die Ausweisungen im Einzelnen

4.1) Innere und äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planbereichs erfolgt über die Hauptstraße L 117 im Süden. Eine verkehrsmäßige Anbindung an die Klapperstraße wurde untersucht, scheitert jedoch an der Bereitschaft zur Veräußerung der hierfür erforderlichen Flächen durch die entsprechenden Eigentümer.

Über einen Stichweg, der von der Hauptstraße entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Flurstück Nr. 88 in den Blockinnenbereich führt, erreicht man einen kreisförmigen Wendepunkt, von dem aus zwei schmale Grundstückszuwegungen nach Westen und Norden abgehen. Die innere Erschließungsanlage ist als Mischverkehrsfläche mit höhengleichem Ausbau und Pflasterdecke vorgesehen.

4.2) Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wird entsprechend der vorhandenen Gebietscharakteristik als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird einerseits den in der engeren Ortslage Lövenich vorhandenen, prinzipiell gleichrangigen und gleichberechtigten Nutzungen, Landwirtschaft und Wohnen Rechnung getragen und andererseits eine dynamische Entwicklung sowie gleitender Übergang in einer Struktur zwischen Misch- und allgemeinem Wohngebiet ermöglicht und offengehalten.

Die Festsetzung dient somit auch der Existenzsicherung der vorhandenen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe und gewährleistet eine betriebliche Anpassung an künftige Erfordernisse.

In einem MD-Gebiet ist allgemein davon auszugehen, daß mögliche Lärm- und Geruchsbelästigungen eine typische Begleiterscheinung des Dorfgebietes sind, die nicht als nachteilige Wirkung auf die Umgebung im Sinne einer unzulässigen Störung an gesehen werden können. Dennoch sind die Kriterien des § 15 BauNVO zugrunde zu legen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß für die zukünftigen Bauinteressenten und Nutzer im als Dorfgebiet ausgewiesenen Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Rücksichtnahmepflicht gegenüber benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung und deren legaler Variationsbreite besteht und die hiermit verbundenen Beeinträchtigungen hinzunehmen sind.

Durch den Ausschluß nach § 5 Abs. 2 Zif. 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung und nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Zif. 2 BauNVO im als Dorfgebiet ausgewiesenen Plangebiet, von dem bestehenden Landwirtschaftsbetriebe nicht berührt sind, werden mögliche erhebliche Belästigungen und Beeinträchtigungen für das Wohnen vermieden.

Neben den zur Zeit ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben mit Marktfruchtanbau, Rindviehhaltung und Zuchtsauenhaltung, die wenig immissionsträchtig und somit unproblematisch für die Ortslage sind, ist die bereits derzeitige Entwicklung eher der Wohnnutzung als der dörflichen Mischnutzung zuzuordnenden Bereiche zu berücksichtigen.

In der weiteren und engeren Nachbarschaft des Plangebietes sind 5 landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe ansässig.

Im einzelnen sind dies: Schweizerstraße 12 (Zuchtsauenhaltung, Abstand Plangebiet rd. 100 m), Hauptstraße 43 (Marktfruchtanbau, Betriebs- und Hofanlagen im rückwärtigen Bereich Richtung Lerchenpfad), Hauptstraße 29 (Marktfruchtanbau, Betriebs- und Hofanlagen im rückwärtigen Bereich Richtung Lerchenpfad), Hauptstraße 26 (Marktfruchtanbau, Betriebsgebäude für Maschinen und Geräte, Silo für einmal jährliche Getreidetrocknung, Betrieb außerhalb Ortslage) und Hauptstraße 18 (Milchviehhaltung, 16 Rinder, Ausrichtung des Stalls dem Plangebiet abgewandte östliche Betriebsseite, Betriebsgebäude für Maschinen und Geräte mit geschlossener zweigeschossiger Wand, westliche Betriebsseite dem Plangebiet angrenzend).

Unter Berücksichtigung bereits umgebender nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung sind diese Betriebe aufgrund der Lage, Anordnung der Betriebsgebäude und Abstände der Betriebsstellen zum Plangebiet sowie ausgeübter Nutzung und potentiell legal möglicher Betriebsentwicklung, hinsichtlich der geplanten Vorhaben im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes als unbedenklich einzustufen bzw. ist eine Verschärfung der bestehenden Situation nicht zu erwarten.

Eine Inanspruchnahme betrieblicher Freiflächen ist durch das Plangebiet im Bereich der ehemaligen Tennisplatzanlage und angrenzender Grundstücke nicht gegeben. Im MD-Gebiet sind unter Beachtung der Kriterien des § 15 BauNVO durch die geplante Wohnbebauung weitergehende und als über die bereits vorliegende Nutzungsstruktur bestimmte hinausgehende Einschränkungen bisheriger Tätigkeiten oder zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe als geringfügig anzusehen.

Dies trifft auch für den östl. dem Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb zu, dem östlich unmittelbar und nördlich im Abstand von rd. 50 m bereits vorhandene Wohnnutzung angrenzt.

Damit ist eine Beeinträchtigung des wirtschaftlichen Interesses an einer Betriebserweiterung nicht anzunehmen.

Im gesamten Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Einzelhäuser zulässig. Nordwestlich des kreisförmigen Wendeplatzes sind zusätzlich auch Doppelhäuser möglich, um eine größere Variabilität und Vielfalt zu erreichen. Geplant und gewünscht ist jedoch eine ähnliche Ausgestaltung der Bebauung, um eine Homogenität u. Identifikation im Quartier zu unterstützen. Der Investor plant eine Bebauung mit kompakten Häusern mit Zeltdächern, die als Selbstbau-, Ausbau- oder Komplett Häuser mit unterschiedlicher Ausstattung angeboten werden sollen.

4.3) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung unterschreitet die nach § 17 Bau NVO zulässigen Höchstwerte mit dem Ziel eine möglichst starke Durchgrünung des sensiblen Blockinnenbereichs beizubehalten. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen soll ebenfalls den Wunsch, eine möglichst kompakte Bauform mit geringem Grundflächenbedarf zu erzielen, unterstützen, um den Eingriff in das ökologische Gleichgewicht so verträglich wie möglich zu gestalten.

4.4) Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Geplant sind Fertigaragen mit einem Flachdach, die ggf. eine extensive Dachbegrünung erhalten sollen.

Kellergaragen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

4.5) Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 u. 2 Bau NVO sind auch außerhalb der überbauten Flächen zugelassen, da dies dem ortstypischen Bild entspricht. Da die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nach § 19 Bau NVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit angerechnet werden müssen, ist eine flächendeckende Anhäufung von Nebenanlagen ausgeschlossen.

4.6) Pflanzgebote und Erhaltung von Bäumen

Um den Eingriff in den Bestand möglichst ökologisch vertretbar zu gestalten und Nistplätze für die dort reich vertretene Vogelwelt zu schaffen, werden Pflanzgebote erlassen.

Diese werden im einzelnen sein:

Pflanzung von Schnitthecken entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen im hinteren Bereich der Baugrenze. Die Hecken müssen eine künftige Endhöhe von mindestens 100 cm besitzen.

Pflanzung eines Obstbaumes je privater Grundstücksfläche im Bereich hinter der hinteren Baugrenze.

Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes innerhalb des Kreisverteilers. Die Pflanzscheibe muß eine Mindestgröße von 2 x 2 m besitzen und vor Überfahung geschützt sein.

Durch die Festsetzung, diese Pflanzungen in der nächstmöglichen Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme zu tätigen, soll sichergestellt werden, daß die Abpflanzungen sich unmittelbar zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach Realisierung der Baumaßnahmen vollziehen und entwickeln.

Zur Erhaltung des ökologisch wertvollen Bestandes und Eingriffsminimierung werden soweit wie möglich Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen getroffen.

5) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich auf die Dachneigungen, die Dachüberstände, die Einfriedigungen u.a.. Ziel ist es, die gruppenartig angeordnete Bebauung im Blockinnenbereich gestalterisch zu harmonisieren, um eine vereinheitlichte Quartiersstruktur zu erhalten, die die Identifikation der Bewohner mit dem Gebiet fördert. Aus ökologischen Gründen ist an eine Einfassung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Hecken gedacht.

Ein optischer "Durchfluß" der Natur durch die Wohnbereiche ist anzustreben.

6) Kennzeichnungen

Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung liegt und im Bereich des Plangebietes einen in diesem Bereich nicht näher lokalisierte Störzone verläuft.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß ein Teil des Plangebietes Böden aufweist, die humoses Bodenmaterial enthalten, die im allgemeinen kaum tragfähig sind und mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Der Planbereich ist daher gemäß § 9 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

7) Erschließungsmaßnahmen

7.1) Versorgungsanlagen

Die Versorgungsanlagen werden im Zuge des Ausbaus der Erschließung verlegt.

Die Anbindung erfolgt von der Hauptstraße.

Es wird mit dem Versorgungsträger überlegt, bis zur Verlegung der Gasleitung, in der Hauptstraße einen oberirdischen Tank als Übergangslösung zu installieren.

Nach Fertigstellung der Gasversorgung, die für 1998 geplant ist, soll der Anschluß des neuen Wohngebiets an die Hauptleitung in der Straße erfolgen und der provisorische Tank entfernt werden.

7.2) Entsorgung

Das Plangebiet soll über einen Mischwasserkanal entsorgt werden, der an den momentan im Bau befindlichen Hauptsammler in der Klapperstraße angeschlossen werden soll.

Zu diesem Zweck wird auf Flurstück 92 und 149, Flur 29 ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Erkelenz festgesetzt. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit wurde eingeräumt.

Zur Abwasserbeseitigung der Ortslage Lövenich liegt der Stadt Erkelenz ein Sanierungsbescheid der Bezirksregierung Köln von 15.03.96 vor, der besagt, daß die Abwassereinleitung aus der Abwasserbehandlungsanlage Lövenich in der bisherigen Form mit Inbetriebnahme des Verbindungssammlers zur Kläranlage Erkelenz-Mitte, spätestens jedoch bis zum 31.12.1999, einzustellen ist. Ab diesem Zeitpunkt ist das Abwasser aus dem Einzugsbereich der Abwasserbehandlungsanlage Erkelenz-Lövenich mittels Verbindungssammler zur Abwasserbehandlungsanlage Erkelenz-Mitte überzuleiten.

Die o.a. Maßnahme wurde in einer frühzeitigen Erörterung am 02.05.96 mit der Bezirksregierung und allen Beteiligten im Grundsatz abgestimmt, um konkrete Anregungen und Bedenken der beteiligten Behörden in die Antragsunterlagen einarbeiten zu können.

Mit Antrag gemäß § 58 Abs. 1 LWG der Stadt Erkelenz vom 06.09.1996 wurden die mit allen Beteiligten am 02.05.1996 bereits frühzeitig abgestimmte Planung zu den Ersatzmaßnahmen, u. a. der Abwasserreinigungsanlage Lövenich, der Bezirksregierung Köln vorgelegt. Hierdurch ist in Verbindung mit der gesicherten Finanzierung durch die bereits erfolgte Einstellung in die Finanzplanung der Stadt Erkelenz und unmittelbaren Umsetzung der Maßnahmen nach Vorlage der Genehmigung eine einwandfreie Abwasserbeseitigung hinreichend gesichert.

Vor diesem Hintergrund ist von einer einwandfreien und gesicherten Abwasserbeseitigung zum Zeitpunkt der Realisierung der Vorhaben im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes auszugehen.

Gemäß § 51a LWG ist vor der Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal die Möglichkeit einer Versickerung zu prüfen. Infolge der Ergebnisse des als Anlage zur Begründung genommenen hydrologischen Gutachtens, welches eine Bodenprüfung der vorhandenen Bodenschichten hinsichtlich deren Versickerungsfähigkeit zum Inhalt hatte, muß von einer Verrieselung bzw. einer Versickerung der Niederschlagswässer abgesehen werden, da die Durchlässigkeit der bis etwa 7 m unter Geländeoberkante anstehenden Schluffe wesentlich geringer als erforderlich ist.

Auch eine Schachtversickerung wäre, wenn technisch durchführbar, dann nur unter wirtschaftlich und technisch unverhältnismäßig hohem Aufwand mit enormen Schachttiefen durchführbar.

Eine dauerhafte Versickerung mittels Sickerschächten ist darüber hinaus auf Dauer auch nicht möglich, da nach Einstellung der Sumpfungmaßnahmen der benachbarten Braunkohletagebau mit einem Wiederanstieg des Grundwassers zu rechnen ist und Sickerschächte weit in das Grundwasser eintauchen. Eine unmittelbare Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nach ATV A138 nicht zulässig.

Daher wird in Anlehnung an § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz die Beseitigung der Niederschlagswässer über den geplanten Mischwasserkanal durchgeführt.

Die Einleitung der Niederschlagswässer in den Nysterbach ist aufgrund der langen Leitungswege (Länge ca. 120 m) und des hierfür erforderlich werdenden Grundstückserwerbs nicht vertretbar. Auch wird hierdurch kein Beitrag zum Hochwasserschutz der Ortslage Baal geleistet.

Der zuvor angesprochene Hauptsammler übernimmt zu der Entsorgungsaufgabe bezüglich des Schmutz- und Niederschlagswassers die Funktion einer Vergrößerung des Retentionsvolumens. Zusammen mit dem Regenüberlaufbecken (westlich des Plangebietes) sollen die Einlaufspitzenmengen in den Nysterbach abgemindert werden, was letztendlich eine Erhöhung der Sicherheit der Ortslage Baal bei Hochwassergefahr darstellt.

Darüber hinaus ist als Beitrag zum Hochwasserschutz vorgesehen, die Dachwässer zu fassen und einer im Bereich des Vorgartens der geplanten Wohnbebauung angelegten offenen Mulde zuzuführen. Die Bemessung der Mulde erfolgt für ein 50jähriges Ereignis, wobei ein unter der Sohle liegendes Drainagesystem und einer darüberliegenden versickerungsfähigen Schicht ein gedrosselter Ablauf in den Mischwasserkanal erfolgt. Befestigte Flächen innerhalb der Grundstücke werden in die Grünflächen entwässert.

Die Dächer der Garagen werden begrünt.

Auf die Entwässerungs- und Straßenbauplanung zu Vorhaben- und Erschließungsplan, die als Anlage Bestandteil der Satzung ist, wird verwiesen.

8) Eingriffsregelung

Die Prüfung der Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG, der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft, sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, werden in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag behandelt, der Bestandteil der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff wird im öffentlichen Bereich ein Laubbaum-Hochstamm innerhalb des Kreisverteilers festgesetzt. Drei weitere Bäume im Bereich der öffentlichen Parkplätze werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme angepflanzt.

Maßnahmen auf privatem Grundstück sind die festgesetzte Einfassung der Grundstücke mit Hecken und das Pflanzgebot eines Obstbaumes pro Grundstück. Die Art und Weise der Bepflanzung wird in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Zur Eingriffsminimierung ist festgesetzt, daß die nicht bebaubaren Grundstücksflächen nicht mehr als 10 % versiegelt werden dürfen.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird eine Kompensationsfläche von 425 qm empfohlen. Über das Plangebiet hinaus stehen keine Kompensationsflächen zur Verfügung. Somit besteht innerhalb des Plangebietes ein Defizit von 425 qm Kompensationsfläche.

Eine landschaftspezifische Beeinträchtigung entsteht durch die innerörtliche Lage nicht; Eingriffe in das Ortsbild werden durch ortstypische Grünelemente weitgehend vermieden.

Grundlage der Kompensationsermittlung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist eine höchstzulässige GRZ von 0,4. Aufgrund der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan konkret festgeschriebenen Vorhaben ergibt sich jedoch eine durchschnittliche GRZ von 0,21, womit eine geringere Flächeninanspruchnahme und ein tatsächlich geringerer Eingriff anzunehmen ist.

Mit der Aufstellung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan verfolgt die Stadt Erkelenz das Ziel, dringend benötigten Wohnungsbau zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund dieses Zieles ist der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu vermeiden. Zur Minimierung des Eingriffes werden o.a. Festsetzungen und Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelungsflächen getroffen. Zusammen mit den geplanten Baumpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche und der sich nach Durchführung der Baumaßnahmen ergebenden Aufwertung der privaten Grünbereiche ist eine nachhaltige Aufwertung innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Über die getroffenen Festsetzungen hinausgehende Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege sind innerhalb des Plangebietes ohne Aufgabe der geplanten städtebaulichen Struktur und unter ökonomischen Gesichtspunkten nicht möglich. Eine Erweiterung des Plangebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nicht möglich. Ersatzflächen stehen darüber hinaus nicht zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Maßnahmen ist den Belangen von Natur und Landschaft im Rahmen der sachgerechten Abwägung aller Belange hinreichend Rechnung getragen.

9) Kosten

Die Kosten für das Verfahren und für die Erschließung einschl. Vermessung werden vom Vorhabenträger getragen.

gehört zur Verfügung

vom 20. 11. 96

35.2.12 - 4901 - 2114/96

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

Schmitt

Erkelenz, Oktober 1996

Amt 61

Az.: 61 40 10.03/1

Begründung

zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. I "Hauptstraße" (Wohnpark Lövenich), Stadtbezirk Erkelenz-Lövenich

Ergänzung Pkt. 4.3:

Mit der Festsetzung, daß die höchstzulässige Wohnungszahl je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 Wohneinheiten beschränkt ist, soll eine Maximierung von Wohneinheiten (z.B. Apartments) in zweigeschossigen Gebäuden mit ihren nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft und ein im Gebiet nicht zu befriedigender Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr verhindert und das Ziel einer maßvollen, der Gebietscharakteristikt entsprechenden Verdichtung im Innenbereich der Ortslage unterstützt werden.

gehört zur Verfügung

vom 20.11.96

35-L.12-4901-2114/96

Bezirksregierung Köln

im Auftrag

Schmitz