

Begründung zum Bebauungsplan Nr.49 (Noithausen)

Gemäß § 9 Abs.6 Bundesbaugesetz vom 23.Juni 1960 (BGBl.I S.341) wird dem Bebauungsplan Nr.49 folgende Begründung beigegeben.

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

Südostgrenze der Alte Zollstraße - Nordgrenzen der Parzellen Nr.169, 171 bis 175, 179, 184, 189 bis 191 - Nordwestgrenzen Bundesbahnlinie Grevenbroich-Neuß - Nordgrenze Hochstadenstraße in westlicher Richtung bis Alte Zollstraße.

1.2 Bestehende Verhältnisse

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baulichkeiten sind bereits in der dargestellten Form vorhanden. Grundlage hierzu war der gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten in Düsseldorf vom 12.6.59 mit Sichtvermerk versehene Planentwurf.

2. Vorgesehene Maßnahmen und rechtsverbindliche Festsetzungen

2.1 Die Erschließung erfolgt über eine Hauptsammelstraße, von der aus einzelne Baugruppen mit Wohnstraßen erfaßt werden. Die Differenzierung der Baugruppen drückt sich in der Art der Bauobjekte und deren Geschossigkeit aus. Insgesamt bestimmt die vorhandene Hochspannungsleitung die Gliederung in zwei geschlossene und in sich abgeschlossene Zellen. Drei- und zweigeschossige Miethäuser schaffen die Verbindung zur vorhandenen Bebauung und bilden mit den Einrichtungen für das allgemeine Interesse einen städtebaulichen Raum, der den Auftakt für die Siedlung darstellt.

Kleinsiedlungsdoppelhäuser und Reihenhäuser in Eigentumsmaßnahmen ergeben eigene Baugruppen. Der Siedlungstyp des Kleinsiedlungsdoppelhauses wird in Kettenbauweise aneinandergesetzt. Damit erhält die städtebauliche Gestaltung eine besondere Note. Garagen sind in genügender Zahl vorhanden.

Die vorhandene Bauallee ist in der Planung mit aufgenommen, desgleichen ist Wert auf die Erhaltung und städtebauliche Eingliederung des unter Denkmalschutz stehenden Torbogenruddimentes gelegt werden.

Die gesamte Anlage ist in Grün eingebettet.

Die Belange der Bundesbahn im Hinblick auf das aus Gründen der öffentlichen Sicherheit freizuhaltende Sichtdreieck sind berücksichtigt.

2.2 Die Baulinien und -grenzen wurden der vorhandenen Bebauung entsprechend festgelegt. Das gilt, auch für die Zahl der Vollgeschosse und die Aufteilung des Plangebietes in reines und allgemeines Wohngebiet. Als reines Wohngebiet werden die Planflächen westlich der Straße "Am alten Hof" ausgewiesen. Ausgenommen hiervon ist die Parzelle 220 an der Ecke Hochstadenstraße - Am alten Hof. Diese Parzelle sowie das Gelände zwischen der Straße Am alten Hof und der Bundesbahnstrecke wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



2.3 Gemäß § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.Nov.1960 (GV NW S.433) in Verbindung mit § 9 Abs.1 und 2 Bundesbaugesetz werden für den Bebauungsplan Nr.49 Gestaltungsmerkmale festgesetzt, die in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Ortsrecht darstellen.

3. Durchführung und Kosten der Maßnahmen

Eine Ordnung des Grund und Bodens erübrigt sich, da die Maßnahme durchgeführt ist. Das gilt auch für die Erschließung, die ohne Kostenbeteiligung der Stadt erfolgt ist.

Die gesamte Siedlung ist an die Kläranlage und an die Wasserversorgung angeschlossen.

Grevenbroich, den 24.Juni 1966



F. F. F.
Bürgermeister

J. J.
Ratsherr

Es wird hiermit bescheinigt, daß die vorstehende Begründung mit dem Planentwurf in der Zeit vom 7.Juli 1967 bis 7.August 1967 offengelegen hat.

Grevenbroich, den 9.August 1967

Der Stadtdirektor

Im Auftrage:



W. W.
(Wins)

Stadtoberammann