

BEGRÜNDUNG



B E G R Ü N D U N G gemäß Bundesbaugesetz (BBauG)

zur

1. vereinfachten Änderung und Ergänzung nach § 13 BBauG des Bebauungsplanes Nr. 9 "Unterilp" der Stadt Heiligenhaus/Kreis Mettmann

- Entscheidungsfassung -

Für das Wohngebiet Unterilp besteht seit dem 2. 10. 1964 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9 "Unterilp".

Im Bereich dieser vereinfachten Änderung: Flurstücke Nr. 546, 547, 548, 549, 550, 551, 782, 783, 784, 785, 786, 788, 789, 914, 1476 und 1477 der Flur 10 in der Gemarkung Heiligenhaus setzt der Bebauungsplan folgendes fest:

- Art und Maß der baulichen Nutzung = Reines Wohngebiet (WR) mit 2-, 3- und 4-geschossiger Bebauung in der offenen Bauweise (o) mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7/0,9 und 1,0. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.
- Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen (GSt/GGa), die von der Ruhrstraße / L 156 erschlossen werden sollten.

Dieser Garagen- und Stellplatzhof konnte aufgrund der schwierigen Geländeverhältnisse und wegen der Klassifizierung der Ruhrstraße nicht durchführbaren Anbindung nicht entsprechend den getroffenen Festsetzungen bebaut und genutzt werden. Aufgrund dieser tatsächlichen Vorgaben erfolgte der Ausbau des Garagenhofes in einer anderen Weise mit Anbindung an die Moselstraße.

Mit der Aufstellung dieser vereinfachten Änderung und Ergänzung i. S. von § 13 BBauG sollen folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen zum Zwecke der Wohngebäudeerweiterung und Schaffung zusätzlicher Baugrundstücke.
- Planungsrechtliche Heilung und Neuordnung des bestehenden Garagenhofes.

Diese städtebauliche Absicht hat folgende bauplanungsrechtliche Auswirkungen:

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen der Reihenhäuser "Lahnstraße Nr. 46 und Nr. 56" werden giebelseitig erweitert, so daß im Rahmen des geltenden Bauordnungsrechtes hier Wohnhausanbauten vorgenommen werden können. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in diesen Bereichen durch Baugrenzen neu bestimmt.
Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 3. 2. 1982 über die als Bedenken und Anregungen zu wertenden Stellungnahmen eingeschalteten Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer im Sinne von § 13 in Verbindung mit § 2a Abs. 6 BBauG muß auf die im Entwurf zur 1. vereinfachten Änderung und Ergänzung dargestellte gartenseitige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für die gesamte Reihenhausezeile "Lahnstraße 46 - 56" verzichtet werden. Durch die Möglichkeit der Errichtung einzelner Anbauten an die vorhandene Gebäudezeile werden erhebliche Beeinträchtigungen in Form von gegenseitigen Verschattungen der Grundstücke und Gebäudeteile befürchtet.
2. Der bestehende Garagenhof wird als "Fläche für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze" neu geordnet und gegen die Wohnbaugrundstücke eindeutig abgegrenzt. Hierdurch wird nicht nur die geänderte Anordnung der bestehenden Garagen planungsrechtlich sanktioniert, sondern es können auch weitere Garagen und Stellplätze errichtet werden. Der Garagenhof erhält eine unmittelbare Zu- und Abfahrt zur Moselstraße.
3. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die 3- bzw. 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser "Lahnstraße Nr. 3 und 5" sowie Moselstraße Nr. 20 bis 28" werden der tatsächlichen Stellung der vorhandenen Baukörper angepaßt. Im südwestlichen Bereich des Wohngebäudes Moselstraße Nr. 22 wird die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, so daß auf dieser Parzelle sowohl Garagen als auch eine Wohnnutzung übereinander zulässig wird. Die Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

4. Die Erschließung dieser unter Ziffer 3 genannten neuen Bauparzelle kann über eine durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger von der Moselstraße her erfolgen.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9, die den Geltungsbereich dieser vereinfachten Änderung und Ergänzung betreffen, bleiben von diesem Verfahren unberührt. Bedingt durch diese Änderung und Ergänzung entstehen keine Folgeverfahren wie Bodenordnungsmaßnahmen oder Grunderwerbsmaßnahmen etc. durch die Stadt Heiligenhaus. Ebenso entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 9 in der geänderten und ergänzten Fassung der Stadt Heiligenhaus keine Kosten.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BBauG
Heiligenhaus, den 25. 11. 1981

Stadt Heiligenhaus

- Planungs- und Vermessungsamt -

I.V.



(Fröbrich)

Techn. Beigeordneter

I.A.



(Schick)

Amtsleiter

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Heiligenhaus
am 03. Feb. 1982 im Sinne von § 9 Abs. 8 BBauG be-
schlossen.

Heiligenhaus, 24. März 1982



H. Klunierand
Bürgermeister

Bekanntmachungsnachweis

Die Genehmigung des Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 06. April 1983 zu dieser 1. vereinfachten Änderung
und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie die öffent-
liche Auslegung dieses Planes mit Begründung sind gemäß
§ 12 BBauG am 14. Mai 1983 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß der Plan über
die vereinfachte Änderung und Ergänzung mit Begründung
ständig ab 10. Mai 1983 im Planungs- und Vermessungsamt
der Stadt Heiligenhaus ausliegt. Jedermann kann während der
Dienststunden diesen Plan und die Begründung einsehen und
über deren Inhalt Auskunft verlangen. Diese 1. vereinfachte
Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist somit
ab 15. Mai 1983 rechtsverbindlich.

Heiligenhaus, den 10. Juni 1983

Der Stadtdirektor



[Handwritten signature]

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 06.04.1983 A.Z. 35.2-12.29/1
Heiligenhaus 9/1. Änd.

[Handwritten mark]