

B E G R Ü N D U N G

gemäß Bundesbaugesetz (BBauG)

zur

2. vereinfachten Änderung und Ergänzung nach § 13 BBauG des
Bebauungsplanes Nr. 24 "Isenbügel-Südost"

der Stadt Heiligenhaus / Kreis Mettmann

Der Bebauungsplan Nr. 24 "Isenbügel-Südost" ist am 26. 4. 1967 vom Rat der Stadt Heiligenhaus als Satzung beschlossen worden und nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde am 1. 11. 1969 in Kraft getreten.

Im Bereich dieser vereinfachten Änderung und Ergänzung setzt der Bebauungsplan als Art und Maß der baulichen Nutzung folgendes fest: Reines Wohngebiet (WR) mit 1-geschossigen Baukörpern in der offenen Bauweise, GRZ = 0,4 und GFZ = 0,4. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eine vordere Baulinie und eine dazu parallel verlaufende Bebauungstiefe von höchstens 16,0 m festgelegt.

Die derzeitige Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Grundstückes "Hüttenweg 2 bis 4" sichert nur die dort bereits vor Bebauungsaufstellung vorhandenen Altbauten (ein älteres Wohnhaus und ein abbruchreifes ehemaliges Stallgebäude), losgelöst vom städtebaulichen Zusammenhang der "planmäßig" gewollten Neubebauung. Unter Anhalt der im Bebauungsplan festgesetzten Mindestgröße von Baugrundstücken = 600 m^2 wären aus dem o.g. Grundstück 2 neue Bauplätze zu bilden, wenn die überbaubare Grundstücksfläche dies von den Abmessungen her zuließe.

Bei der beabsichtigten Neubildung eines 2. Bauplatzes auf diesem Grundstück mußte die Stadt Heiligenhaus als "Planaufsteller" feststellen, daß aufgrund der bestehenden Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als Zielsetzung für eine neu zu

ordnende städtebauliche Entwicklung diese damals getroffene Festsetzung im anstehenden Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde, und beschloß daher die Durchführung einer Änderung über die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichzeitig werden in diesem vereinfachten Änderungsverfahren die überbaubaren Grundstücksflächen für die Grundstücke "Hüttenweg 2a" und "Isenbügeler Straße 12" so verschoben, daß die dort vorhandene Bebauung innerhalb dieser Flächen liegt und Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich zulässig sind.

Desweiteren wird als Ergänzung die Zuwegung zu den hinteren Baugrundstücken vom Hüttenweg her, die z.Zt. durch ein Wegerecht auf dem Flurstück 893 ermöglicht wird, durch Neufestsetzung als "Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger und Erschließungsträger zu belasten ist", planungsrechtlich gesichert unter teilweiser Einbeziehung von Flächen aus dem Flurstück 892. Diese zu belastende Fläche in der nun festgesetzten Form entspricht den tiefbautechnischen Voraussetzungen als "private Verkehrsfläche".

Alle übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24, die den Geltungsbereich dieser vereinfachten Änderung und Ergänzung betreffen, bleiben von diesem Verfahren unberührt.

Kosten entstehen der Stadt Heiligenhaus bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 24 in der geänderten und ergänzten Fassung nicht.

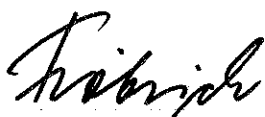
Aufgestellt:

Heiligenhaus, den 7. 10. 1980

Stadt Heiligenhaus

- Planungs- u. Vermessungsamt -

I.V.



(Fröbrich)
Techn. Beigeordneter

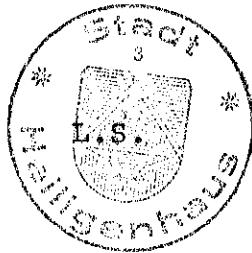
I.A.


(Schick)
Amtsleiter

Beschlossen gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

Heiligenhaus, den 14. April 1981

Für den Rat der Stadt Heiligenhaus



H. Klunierand

Bürgermeister

Bekanntmachungsnachweis

Die Genehmigung zu dieser 2. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist am 30. Juni 1982* gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß der geänderte und ergänzte Bebauungsplan mit Begründung ständig ab 30. Juni 1982 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 2. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist somit ab 31. Okt. 1982 rechtsverbindlich.

Heiligenhaus, den 24. Nov. 1982



Der Stadtdirektor
~~L.V. / I.A.~~

[Handwritten signature]

* mit Berichtigung vom 30. Okt. 1982