

Stadt Heiligenhaus

Bebauungsplan Nr. 27 "Dürerstraße"

Begründung der Maßnahme

(§ 9 (6) Bundesbaugesetz)

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhaus - Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten, 34.3.-11.21, vom 21. 10. 1966 - mit Auflagen - ist das Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Planbereich ist eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Gymnasiums ausgewiesen. Die hierfür erforderlichen Grundstücksbewegungen sind auf freiwilliger Basis abgeschlossen.

Im übrigen weist der Bebauungsplan nur Eigenheimgrundstücke aus.

Die Aufschließungskosten werden zum größten Teil durch Anliegerleistungen gedeckt. Der Gemeinde entstehen etwa folgende Kosten:

Anteil am Straßenbau	ca.	50.000,--	DM
Anteil an der Kanalisation	ca.	150.000,--	DM
Sonstiges	ca.	50.000,--	DM
		<hr/>	
		250.000,--	DM
		=====	

Die Wiederholung der Offenlegung erfolgte auf Grund der Verfügung des Regierungspräsidenten in der die Verlängerung der Hinweisfristen gefordert wurde .

Heiligenhaus, den 12. 1. 1967



Der Stadtdirektor

Im Auftrage:

[Handwritten Signature]
Stadtoberbauamtman

STADT HEILIGENHAUS

un Bebauungsplan Nr. 27 " Dürerstraße "

ap Ergänzung zur Begründung der Maßnahme

Gemäß den Auflagen und Hinweisen in der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom 27. 3. 1968 - Akz.: 34.3 - 12.21 - werden folgende Punkte hiermit in die Begründung aufgenommen.

- 1.1 Im Planbereich werden Erdbodenversickerungen der häuslichen Abwässer nicht zugelassen.
Die Abwässer sind über 4-Kammerhausvorklärgruben an die Straßenkanalisation anzuschließen.
Nach Fertigstellung der Zentralkläranlage sind die Hausvorklärgruben zu beseitigen.

- 2.3 Die baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW werden im Bebauungsplan festgesetzt, um die einheitliche Gestaltung des Stadtbildes mit Rücksicht auf die benachbarten Baugebiete zu gewährleisten und die baulichen Anlagen städtebaulich wirkungsvoll in die vorhandene typische Landschaft einzuordnen.

- 2.7 g) Im Planbereich sind Umlegungen erforderlich. ;

Heiligenhaus, den 27. 10. 1969



Der Stadtdirektor
Im Auftrage
[Signature]
Städt. Baurat

BEGRÜNDUNG

zur 1. vereinfachten Änderung gem. § 13 BBauG des
Bebauungsplanes Nr. 27 "Dürerstraße"
der Stadt Heiligenhaus/Kreis Mettmann

Der Bebauungsplan Nr. 27 "Dürerstraße" ist am 26.4.1967 vom Rat der Stadt Heiligenhaus als Satzung beschlossen worden und am 1.11.1969 in Kraft getreten. Im Bereich der 1. vereinfachten Änderung setzt der Bebauungsplan "Reines Wohngebiet" mit eingeschossigen Baukörpern in der offenen Bauweise fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

Die starre Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien entlang der Straßen für den Einfamilienwohnungsbau in der offenen und somit in einer aufgelockerten Bauweise hat in der Vergangenheit gezeigt, daß bei der Genehmigung von Vorhaben die persönlichen baulichen Vorstellungen der Grundstückseigentümer nur ungenügend oder über langwierige Befreiungsverfahren berücksichtigt werden konnten. Um größere Freizügigkeit bei der Stellung der Baukörper auf den Baugrundstücken zu ermöglichen, soll durch die 1. vereinfachte Änderung die Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Flurstückes 299 - westlicher Teil (d.h. das Bauland zwischen Laubecker Weg und der im Bebauungsplan als Wegeparzelle festgesetzten Fläche) wie folgt geschehen:

- vordere Baugrenze in einem Abstand von 6,00 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie
- hintere Baugrenze in einem Abstand von 16,00 m parallel zur vorderen Baugrenze.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden von der 1. vereinfachten Änderung nicht berührt.

Aufgestellt:

Heiligenhaus, den 31.3.1976



STADT HEILIGENHAUS

-Der Stadtdirektor-

Planungs- und Vermessungsamt
I.V.

H.A.

Fröbrich

(Techn. Beigeordneter)

Schick

(Amtsleiter)

B E G R Ü N D U N G

zur 2. vereinfachten Änderung und Ergänzung gem. § 13
BBauG des Bebauungsplanes Nr. 27 "Dürerstraße" der
Stadt Heiligenhaus

Der Bebauungsplan Nr. 27 "Dürerstraße" ist am 26. 4. 1967 vom Rat der Stadt Heiligenhaus als Satzung beschlossen worden und am 1. 11. 1969 in Kraft getreten.

Die 2. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Dürerstraße" bezieht sich auf die Festsetzung der baulichen oder sonstigen Nutzung des Flurstückes 208, Flur 24 in der Gemarkung Leubeck. Dieses Flurstück wurde und wird nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als "Öffentliche Grünfläche: Sportplatz" genutzt, sondern als Grabeland. Diese Art der Bodennutzung bestand schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 27.

Nachdem nun die Schulsportanlage Jahnstraße fertiggestellt worden ist, stellt die Stadt Heiligenhaus als Nutzungsbegünstigte durch diesen Bebauungsplan fest, daß das Flurstück 208 nicht mehr für öffentliche Nutzungszwecke benötigt wird. Die bestehende Nutzungsfestsetzung wird daher nach dem planerischen Willen des Rates der Stadt Heiligenhaus geändert, und das Grundstück soll als Bauland dem angrenzenden "Reinen Wohngebiet (WR)" angegliedert werden.

Die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund dieser vereinfachten Änderung und Ergänzung haben folgenden Inhalt:

- Änderung der Festsetzung über die Art der Nutzung von "Öffentlicher Grünfläche: Sportplatz" in "Baugrundstück in reinem Wohngebiet (WR)"

- Ergänzung von Festsetzungen für das neue Baugrundstück über

a) Maß der baulichen Nutzung: 2-geschossig als Höchstgrenze

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,7

b) Bauweise : offen

c) überbaubare
Grundstücksfläche

: vordere Baugrenze im
Abstand von 5,0 m entlang
der Straßenbegrenzungslinie
der Herzogstraße,
seitliche Baugrenze im
Abstand von 3,0 m entlang
der Straßenbegrenzungslinie
der Jahnstraße und entlang
der westlichen Grundstücksgrenze,
Bebauungstiefe ab
vorderer Baugrenze
höchstens 16,0 m.

Ansonsten gelten für dieses neue Baugrundstück alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Damit wird gewährleistet, daß sich die nun mögliche Bebauung dieser Fläche in die durch den Bebauungsplan geregelte Umgebungsbebauung einfügt.

Aufgestellt:

Heiligenhaus, den 28. 2. 1979



STADT HEILIGENHAUS

-Der Stadtdirektor-

Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:

Im Auftrag:

(Fröbrich)

Techn. Beigeordneter

(Schick)

Amtsleiter