

15

(6)

## B e g r ü n d u n g

-----

zum Bebauungsplan Nr. 2 a der Gemeinde P e s c h /Amt Korschenbroich

-----

1. Das Bebauungsplangebiet umfasst diejenigen Teilflächen (Bauflächen) der Parzellen Flur 5 Nr. 148, 149, 150, 151, 152 und 153, 100, 21 und 22 (heute: Flur 5 Nr. 148, 149, 150, 151, 152, 153, 155, 156, 157, 158, 159, 160 und 161), die bei der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 "St. Donatusstrasse-Friedensstrasse" (Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom 12.2.1974, Az. 34.4.-12.23; Bekanntmachung des Bürgermeisters der Gemeinde Pesch vom 22.2.1974, veröffentlicht am 2.3.1974) ausgeklammert worden sind und für die der Regierungspräsident die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes empfohlen hat.

Der Bebauungsplan soll die bauliche Entwicklung in diesem Teilbereich einleiten.

2. Der Bebauungsplan weist keine Flächen für öffentliche Strassen, Wege, Plätze und Grünanlagen aus, da die Gesamterschliessung von der im Bebauungsplan Nr. 2 ausgewiesenen Erschliessungsstrasse nördlich des Bebauungsplangebietes aus erfolgt. Vor der betriebsfertigen Herstellung der geplanten Kanalisation (im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2) darf mit der Bebauung nicht begonnen werden.
3. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Mindestforderungen des § 30 BBauG (Art und Mass der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen) erfüllt werden.

Im Bebauungsplan ist die GFZ - abweichend vom Höchstwert nach § 17 Abs. 1 Spalte 4 BauNVO - mit 0,8 festgesetzt. Die nach § 17 Abs. 9 BauNVO zulässige Überschreitung wird damit begründet, dass bei einer festgesetzten Dachneigung von 30 bis 45° (bei eingeschossiger Bauweise) die Bauherren die Möglichkeit der besseren Ausnutzung des Dachgeschosses erhalten sollen. Städtebaulich steht dem nichts entgegen. Bei den südlich der Bebauungsplangrenze liegenden Flächen handelt es sich um Grün- und Ackerflächen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

4. Im Gebiet des Bebauungsplanes können bis zu 24 WE in eingeschossigen Bauten untergebracht werden.
5. Öffentliche Einrichtungen wie Grund- und Hauptschule, Kirche, Friedhof und Kindergarten sind in einer Entfernung bis zu höchstens 1100 m vorhanden.