Stadt M e e r b u s c h

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 204

Meerbusch – Lank – Latum

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet
1.1 Lage im Raum
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen
2.1 Bestandsaufnahme
- Ortsbild und Nutzungen
- Landschaftsbild und Biotopstrukturen
- Erschließung / ÖPNV
2.2 Flächennutzungsplan
2.3 Bebauungsplan

3. Planungsziele, Planungserfordernis

4. Planinhalte
4.1 Festsetzungen
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- Garagen / Stellplätze
- Verkehrsflächen
- Versorgungsflächen
- Grünflächen
4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
- Wasserschutzzone
- Bodendenkmalpflege
- Lärmschutz
- Versickerung von Dachniederschlagswasser

5. Auswirkungen der Planung
5.1 Städtebauliche Auswirkungen
- Ver- und Entsorgung
- Bodenordnende Maßnahmen
- Realisierung der Planung
- Flächenbilanz
- Finanzielle Auswirkungen
5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe
- Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung
- Altstandorte
- Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

6. Verfahren

7. Verfahrensvermerke

Begründung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 750 m² und liegt im Stadtteil Lank-Latum.
Die Entfernung zum nordöstlich gelegenen Ortsmittelpunkt beträgt ca. 600m.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 204 betrifft die Flurstücke 859, 922 der Flur 2 sowie Flurstück 860 der Flur 2 (Rad-/Gehweg).

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen
Das Plangebiet liegt im Wohngebiet und ist mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern umgeben.

Erschließung/ ÖPNV
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen befahrbaren Wohnweg mit Anschluss über (Anliegerstraßen Arndtstraße und Claudiusstraße) an das regionale Straßennetz (Uerdinger Straße/B 222).

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar.

2.3. Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 204. Er setzt als Art der baulichen Nutzung Wohngebiet fest. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans 204 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Geplant ist die Errichtung eines Hauses mit insgesamt 1 Wohneinheit in einer eingeschossigen Bauweise und ausbaubarem Dach. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Anliegerstraße „Arndtstraße“.

4. Planinhalte

4.1 Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 204 für den betroffenen Bereich.
Festgesetzt ist Reines Wohngebiet (WR).
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der höchstzulässigen Geschosszahl sowie der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungsplan und städtebaulichen gewollten Gebietscharakter.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen im Plangebiet entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 204 für den betroffenen Bereich.
Festgesetzt ist Einzel- und Doppelhausbauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen gebildet und ist für die Neubebauung ausreichend dimensioniert.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch, Vordächer, Balkone, untergeordnete Bauteile, Wintergärten, Anbauten in Glasbauweise ist zugelassen, da sich die Abgrenzung dieser auskragenden Bauteile erst in der fortgeschriebenen Gebäudeplanung herausbilden und eine Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten zulassen.

Garagen / Stellplätze
Für die Neubebauung (1WE) sind auf dem Flurstück 922 zwei Stellplätze ausgewiesen.

Verkehrsfläche
Die vom Änderungsbereich erfasste vorhandene, bisher als Rad-/ Gehweg ausgewiesene Verkehrsfläche wird als befahrbarer Wohnweg festgesetzt.

Versorgungsflächen
Werden nicht berührt.

Grünflächen
Im Plangebiet ist ortsübliche Gartenbepflanzung vorhanden.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Wasserschutzzone
Die nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Hinweisfunktion für Bauwillige begründet.

Bodendenkmalpflege
Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW und potentielle archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

Lärmschutz
Mit dem Hinweis auf mögliche Lärmbeeinträchtigungen durch Fluglärm sind Empfehlungen zu Vorkehrungen an den Wohngebäuden zur Abwehr des Fluglärms verbunden.

Versickerung von Dachniederschlagswasser
Der Hinweis auf die Forderung der Oberen Wasserbehörde nach Versickerung unverschmutzten Dachniederschlagswasser erfährt seine Konkretisierung in den Maßgaben des §51a Landeswassergesetz NW (LWG).

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Ver- und Entsorgung
Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist als gesichert anzusehen. Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch und bleibt durch die Planung unberührt.
Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch.
Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch.
Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Bodenordnende Maßnahmen
Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes begonnen werden. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Realisierung der Planung
Eine Gestaltungssatzung mit Rahmenvorschriften über die äußere Gestaltung der Wohngebäude, Vorgärten und Einfriedung ist vorhanden.

Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt:	ca. 743 m²	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 635 m^2	72,5 %
Verkehrsberuhigter Bereich:	ca. 108 m^2	14,0 %

Finanzielle Auswirkungen
Kosten für Freiräumung des Plangebietes und Realisierung des Baugebietes entstehen nicht.

5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe

Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung
Die Auswirkungen des durch die Planung ermöglichten Eingriffes in Natur und Landschaft wurden in einer Eingriffsbilanzierung untersucht. Die Eingriffsbilanzierung ist als Anlage zu dieser Begründung beigefügt. Der notwendige Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes. Lt. Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsüberschuss. Die in der Eingriffbilanzierung ermittelten Ausgleichsmaßnahmen wurden in Form entsprechender Festsetzungen in die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 204 aufgenommen.

Altstandorte
Anhaltspunkte für Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich haben sich nicht ergeben.

Sonstige wasserwirtschaftliche Belange
Siehe Ziffer 4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 5. Juni 2003 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebaungsplanes Nr. 204 gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB mit der öffentlichen Entwurfsauslegung.

Am 2. Oktober 2003 hat der Ausschuss für Planung, Umwelt, Wirtschaftsförderung die öffentliche Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, die vom 4. November 2003 bis 5. Dezember 2003 durchgeführt wurde.

Düsseldorf, den 19. 08. 2003

Architektur & Stadtplanung
Ehlers - Wegmann
Kanalstraße 28
40547 Düsseldorf

gez.
Peter Wegmann

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 4. November 2003 bis einschließlich 5. Dezember 2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 08. 12. 2003
Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez.
Hüchtebrock

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen - vom Rat der Stadt am 29. Januar 2004 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen worden.

Meerbusch, den 30. 01. 2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez.
Hüchtebrock