

## **1. Änderung Bebauungsplan Nr.106, Meerbusch-Lank-Latum, Waldweg/Weingartsweg**

---

### **Begründung**

#### 1. Aufstellungsbeschuß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 25.01.1996 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuß des Rates der Stadt hat am 18.01.1996 gemäß § 3 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB beschlossen, von der Unterrichtung der Bürger und der Erörterung der Planung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB abzusehen, da sich die Bebauungsplanänderung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Gleichzeitig wurde die öffentliche Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

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

#### 2. Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Lank-Latum. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106.

Die Grundstücke entlang der Rottstraße, des Weingartsweges und des Waldweges weisen einen relativ gering verdichteten, I- bis II-geschossigen Gebäudebestand auf, der überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird.

Der überplante Innenbereich wird gegenwärtig landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 festgesetzte Planstraße ist noch nicht realisiert.

Ein Umlegungsverfahren wird zur Zeit durchgeführt.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich nur um eine Ergänzung bzw. Änderung der textlichen Festsetzungen. Alle weiteren Festsetzungen, wie auch die Art der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen, so daß auch der Änderungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

#### 3. Planungsziele, Grundzüge der Planung, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 106 wurde am 27.03.1992 rechtskräftig. In diesem Plan wird die Firsthöhe der Wohngebäude in den Reinen Wohngebieten auf max. 8,0 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKE) begrenzt. Des weiteren werden keine Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen.

Da sich nach Abschluß der Umlegung und der ersten Gebäudeplanungen Probleme mit der Firsthöhe und der Einhaltung der Baugrenzen ergaben, ist eine Änderung dieser textlichen Festsetzungen sinnvoll.

#### 4. Festsetzungen

Die Firsthöhe wird auf 9,0 m über OKE erhöht, wie es in anderen, umgebenden Baugebieten üblich ist.

Weiterhin werden geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Erker zugelassen. Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise werden zusätzlich ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zugelassen, da sie zur passiven Nutzung der Solarenergie beitragen können. Auch dies ist - zum Teil durch Änderungen - bereits Inhalt mehrerer Bebauungspläne.

### 5. Sonstiges

Seitens der Stadt sind keine Maßnahmen erforderlich, da es sich ausschließlich um Maßnahmen im privaten Bereich handelt, die keiner Regelung durch die Stadt bedürfen.

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten.

Durch die Realisierung der Planung entstehen keine Kosten für die Stadt.

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

Meerbusch, den 18.01.1996

Der Stadtdirektor  
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:

Dipl.-Ing. Loskant  
Erster Beigeordneter

6. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom            bis einschließlich            zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage:

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen - als Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt am beschlossen worden.

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage: