

Begründung

zur

1.

Vereinfachten Änderung

des

Bebauungsplanes

Nettesheim-Butzheim

Nr. 1

"Johann-Päffgen-Straße"

- 1) Vorhandene Situation
- 2) Planungserfordernis
- 3) Ziele und Zwecke der Planung
- 4) Auswirkungen der Planung

1) Vorhandene Situation

Der Bebauungsplan Nettesheim-Butzheim Nr. 1 "Johann-Päffgen-Straße" umfaßt das Gebiet zwischen der Flurgasse im Süden, dem Tulpenweg im Westen, dem Veilchenweg im Norden und der B 477 im Osten.

Der seit dem Januar 1972 rechtskräftige Plan hat insbesondere für den nördlichen Planbereich der vom Veilchenweg erschlossenen Grundstücke erstmalig Baurecht geschaffen.

Hinter den unmittelbar an den Veilchenweg angrenzenden Grundstücken sind weitere überbaubare Flächen ausgewiesen, deren Erschließung von drei vom Veilchenweg abzweigenden Stichwegen übernommen wird.

Auf dem Eckgrundstück Tulpenweg/ Veilchenweg befindet sich ein gemeindlicher Kindergarten.

Die Bebauung im Bereich des Veilchenweges wird von Einfamilienhäusern mit Flachdächern, überwiegend eingeschossig, geprägt. Die nördlich der Johann-Päffgen-Straße verlaufende Bebauung, anderthalbgeschossig mit Satteldächern, wirkt sich städtebaulich auf den vorgenannten Bereich nur mitprägend aus.

2) Planungserfordernis

Südlich an das Grundstück Veilchenweg Nr.3 anschließend ist nahe der Grundstücksgrenze zum Kindergarten eine überbaubare Fläche von 11 x 12 m ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine (maximal) zweigeschossige Bebaubarkeit (II) fest.

Eine heutigen Vorstellungen entsprechende Bebauung ist auf dem betreffenden, nach vorgenommener Grundstücksteilung entstandenen Grundstück (Flurstück Nr. 54) nur unzureichend möglich. Aufgrund des allseitig von Baugrenzen umschlossenen Bauplatzes von 11 x 12 m lassen sich heutige zeitgemäße Wohnflächen kaum realisieren, insbesondere was eine **Bebauung in eingeschossiger Bauweise** als Bungalow anbelangt.

Das Planungserfordernis ist zwischenzeitlich, nachdem eine Voranfrage gestellt worden ist, akut geworden.

3) Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt unter Berücksichtigung heute üblicher Bauweisen sowie unter Beachtung der bereits benachbarten Bebauung das Ziel, die einengenden räumlichen Baugrenzen aufzuheben und an anderer geeigneter Stelle innerhalb des Baugrundstücks großzügiger zu fassen.

Es ist eine überbaubare Fläche von 14 x 14 m vorgesehen, die aufgrund ihrer lagemäßigen Veränderung eine wesentlich bessere Ausnutzung des Grundstücks zuläßt.

In Anpassung an den Gebietscharakter sowie das unmittelbar benachbarte Haus Veilchenweg 3 erfolgt die Festsetzung eingeschossiger offener Bauweise (als Einzelhaus) mit einer Dachneigung von 0° - 30°. Die Festlegung der Dachneigung im Rahmen der Festsetzung von 0 - 30 erfolgt in Abstimmung mit den Bauwilligen."

Die auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 51) festgesetzte Garagenfläche wird in Verlängerung der eingezeichneten Baugrenzen auf das Flurstück 54 übernommen, um eine einheitliche Gestaltung zu fördern.

4) Auswirkungen der Planung

a) in bodenordnender Sicht:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

b) in finanzieller Sicht / Kosten der Planänderung:

Außer den notwendigen Verwaltungsleistungen für die Planänderung entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:

Rommerskirchen 1, den 08.06.1989

Gemeinde Rommerskirchen
Der Gemeindedirektor

(Brinkmann)

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat die vorgenannte Begründung gemäß Satzungsschluß vom 20. Juni 1989 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB übernommen.

Rommerskirchen 1, den 01.09.1989

Gemeinde Rommerskirchen
Der Bürgermeister

(Faller)