

B e g r ü n d u n g

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nettlesheim-Butzheim Nr. 1 "Johann-Päffgen-Straße"

Geltungsbereich

Die Änderung gilt für die Grundstücke Gemarkung Nettlesheim-Butzheim, Flur 4, Flurstück 45, 46, 50 und 51. Sie liegen an den Enden der drei Stichwege, die vom Veilchenweg aus abzweigen. Das Grundstück 45 ist bebaut und hat die Bezeichnung "Veilchenweg 21". Die anderen drei Grundstücke sind noch unbebaut. Für sie sind die Hausnummern Veilchenweg 7, 13 und 15 reserviert.

Planungserfordernis

Der Bebauungsplan setzt für die v. g. Grundstücke so beengte Baugrenzen fest, daß zum Teil Baukörper von nur 8 m Tiefe möglich sind. Einfache Einfamilienhausbaukörper nach heute üblichen Vorstellungen sind auf den relativ großen Grundstücken von 557 - 976 m² nicht möglich.

Allein schon wegen des Übermaßverbotes und auch weil die Lage und Form der überbaubaren Flächen nicht begründet ist, ergibt sich für die Gemeinde die Notwendigkeit den Bebauungsplanfestsetzungen in diesem Bereich anzupassen. Weiterhin ist eine Anpassung bezüglich der zulässigen Geschößzahl erforderlich, weil durch die neuen örtlichen Bauvorschriften vom 01.02.1991 anstelle der früher vorgeschriebenen Flachdächer nunmehr geneigte Dächer mit möglichem Dachausbau zulässig sind.

In dem Teilbereich des Bebauungsplanes der vom Veilchenweg erschlossen wird sah der Bebauungsplan Bebauung bis zu zwei Vollgeschossen als Einzel- und Doppelhäuser vor. Bis auf eine Gebäudegruppe unmittelbar an der Erschließungsachse Veilchenweg ist die übrige Bebauung insbesondere an den abzweigenden Stichwegen eingeschossig vorgenommen worden. Weiterhin wurde durch die 1. vereinfachte Änderung für das Grundstück Veilchenweg 5 eine Reduzierung auf eingeschossige Bebauung vorgenommen. Auch aus dieser Entwicklung ergibt sich die Notwendigkeit zur Anpassung.

Ziele und Zwecke der Planung

Durch Begradigung und Ausdehnung der Baugrenzen auf eine übliche Bautiefe von 14 m sollen die Bebauungshemmnisse beseitigt und ein Bebauen mit üblichen eingeschossigen Wohnhäusern ermöglicht werden.

Außerdem wird eine Reduzierung der zulässigen Geschößzahl von zwei auf ein zulässiges Vollgeschoß vorgenommen, weil dies der Entwicklung der Bebauung in diesem Bereich entspricht und dem Zuschnitt sowie der Größe der Grundstücke. Im übrigen ist gemäß Gestaltungssatzung eine Dachneigung von 35 bis 45° bei eingeschossigen Baukörpern zulässig, was einen durchaus großzügigen Dachausbau ermöglicht.

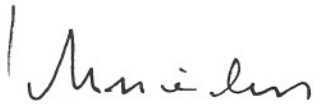
Auswirkungen der Planung

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Veilchenweg werden durch die 2. vereinfachte Änderung nicht berührt. Außerdem ist die Gemeinde verpflichtet, wegen des bisherigen Übermaßes an Regelungen (zu kleine überbaubare Flächen) eine Änderung vorzunehmen. Diese Verpflichtung ist aktuell wegen eines vorliegenden Bauantrages.

Grundstücksregelungen werden durch die Änderung nicht erforderlich. Durch die Planänderung bedingte städtebauliche Kosten entstehen nicht.

Für die Entwurfsbegründung:
Rommerskirchen, den 23.09.1991

Für die Gemeinde Rommers-
kirchen:
In Vertretung:



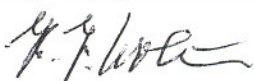
(Schnieders)
Bauingenieur
bei der Gemeindeverwaltung
Rommerskirchen



(Welter)
Erster Beigeordneter

Die vorgenannte Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Rommerskirchen am 12.11.1991 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB angenommen.

Rommerskirchen 1, den 13.11.1991
Der Bürgermeister



(Wolter)

