

# B E G R Ü N D U N G

=====

des Bebauungsplanes der Gemeinde Rommerskirchen

- Nettesheim - Butzheim Nr. 8 "Feld- und Gartenstraße"

=====

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Lage
4. Art und Struktur
5. Erschließung
6. Einzelfestsetzungen
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Bauweise
  - 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.6 Öffentliche Verkehrsflächen
  - 6.7 Garagen - Stellplätze - Parkplätze
  - 6.8 Ortsrandeingrünung
  - 6.9 Höhenlage der Gebäude
  - 6.10 Höhe der Gebäude
7. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen
8. Kosten
9. Finanzierung

## 1. Planungserfordernis

In den letzten Jahren konnte der aus der Bevölkerung der Ortschaft Nettlesheim - Butzheim erwachsene Bedarf an Baugrundstücken nicht gedeckt werden. Die Bebauungsplangebiete sind voll bebaut und die nur noch vereinzelt vorhandenen Baulücken stehen zur Bebauung nicht zur Verfügung, weil die Grundstückseigentümer deren andere Nutzung nicht aufgeben wollen.

Die Gemeinde ist bestrebt, zur Erhaltung ihrer Bevölkerungsstruktur die meist jungen Bauwilligen in der Gemeinde zu halten. Zur Verwirklichung dieses Zieles ist die planerische Bereitstellung von Baugrundstücken zur Deckung des Bedarfes erforderlich.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, den Bedarf der Bevölkerung an Baugrundstücken innerhalb des Ortes zu decken und die notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen für die Umlegung und Erschließung zu schaffen.

## 3. Lage

Die Lage des in der Ortschaft Nettlesheim-Butzheim notwendigen Baugebietes ist aus dem im Flächennutzungsplan dargestellten und landesplanerisch abgestimmten Planungskonzept der Gemeinde festzulegen. Der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte und noch unbebaute Bereich zwischen der Feldstraße und Gartenstraße bietet sich hier für an. Er greift in seiner jetzigen unbebauten Form noch zahnartig in die Bebauung der Ortschaft ein. Durch seine Bebauung wird die gewünschte harmonische Abrundung der Ortschaft Nettlesheim - Butzheim realisiert.

Eine Beeinträchtigung der Umwelt durch die geplante Bebauung ist nicht gegeben. Die jetzt landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch die Bebauung und die zu erwartende Anlage von Hausgärten ökologisch aufgewertet.

## 4. Art und Struktur

Das Baugebiet soll den Wohnbedarf der örtlichen Bevölkerung abdecken. Gewerbebetriebe sollen in dieser Ortsrandlage nicht untergebracht werden.

Zur Anpassung der geplanten Bebauung an die ländliche Struktur des Ortes und insbesondere der näheren Umgebung des Plangebietes sollen größere Grundstücke geschaffen werden, die auch die in dieser Gegend noch üblichen größeren Hausgärten und damit gärtnerische Freizeittätigkeiten ermöglichen.

## 5. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße 477, die den Ort Nettlesheim - Butzheim durchquert und die direkte übergemeindliche Verbindungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden herstellt.

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt verkehrsmäßig von der B 477 über die vorhandene aber noch weiter auszubauende Feld- und Gartenstraße.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert und zwar für

Wasser: Anschluß an das Versorgungsnetz der Kreiswerke Grevenbroich

Strom: Anschluß an das Versorgungsnetz der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke

Abwasser: Anschluß an das öffentliche gemeindliche Kanalnetz. Die notwendige Kapazität zur Aufnahme der Abwässer weist sowohl das Leitungsnetz als auch die Kläranlage auf.

Telefon: Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost.

## 6. Erfordernis der Einzelfestsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Aus dem Ziel der Planung zur Schaffung eines Wohngebietes ohne Gewerbebetriebe wird es erforderlich, die Darstellung "Wohnbaufläche" im Flächennutzungsplan durch die Festsetzung eines "Reinen Wohngebietes" zu konkretisieren.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die neue Bebauung soll sich an die umliegende ein- und zweigeschossige Bebauung anpassen und wie die Nachbarbebauung weich in die Landschaft eingegliedert werden. Hierfür ist es erforderlich, entlang dem Ortsrand die Geschößzahl I und im übrigen Plangebiet die Geschößzahl II als Höchstgrenze festzusetzen.

Aus Gründen der sparsamen Bodennutzung wird die höchst zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt.

### 6.3 Bauweise

In Fortführung der vorhandenen Art der Nachbarbebauung soll eine aufgelockerte Bebauung erfolgen, riegelartige Baustrukturen passen nicht in die örtlichen Strukturen und sollen verhindert werden.

Es ist daher erforderlich, eine offene Bauweise mit maximal zulässigen Doppelhäusern festzusetzen.

#### 6.4 Überbaubare Grundstückfläche

Die neue Bebauung soll entsprechend der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung auch entlang den Straßen angeordnet werden. Um dies zu sichern, werden die überbaubaren Flächen entsprechend festgesetzt. Die Begrenzung dieser Flächen erfolgt durch Baugrenzen, um eine Staffelung und Gliederung der Bebauung noch zu ermöglichen.

#### 6.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Dem ländlichen Charakter des Plangebietes entsprechend sollen die für einen solchen Bereich typischen Nebenanlagen, wie Lauben, Geräteschuppen usw. zugelassen werden. Zur Verhinderung ungeordneter Zustände werden die bauordnungsrechtlichen Vorschriften als ausreichend angesehen. Planungsrechtlich wird daher eine uneingeschränkte Zulassung der Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung erforderlich.

#### 6.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Der vorhandene Ausbau der erschließenden Garten- und Feldstraße entspricht dem Bedarf für die vorhandene einseitige Bebauung. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen und gefahrlosen Erschließung des Bebauungsplangebietes müssen diese Straßen verbreitert und den heutigen Anforderungen entsprechend ausgebaut werden. Im übrigen müssen Feld- und Gartenstraße auf ganzer Länge in das Plangebiet einbezogen werden, um sie planungsrechtlich zu sichern.

Zur Sicherstellung der gefahrlosen und verkehrssicheren Erschließung ist es nach den Straßenbaurichtlinien erforderlich, die Feldstraße mit einer Breite von 10 m festzusetzen. Bei der Gartenstraße wird wegen der stärkeren Nutzung als Zufahrt zu den Feldern und den daraus notwendig werdenden zusätzlichen Verkehrssicherungsanlagen eine Breite von 10,50 m erforderlich.

#### 6.7 Garagen - Stellplätze - Parkplätze

Die zusätzlich erforderlichen Gehwege und Parkstreifen sind in dem ausgewiesenen Straßenverbreiterungstreifen vorgesehen.

#### 6.8 Ortsrandeingrünung

Zur Realisierung der von der Gemeinde gewünschten und von der Unteren Landschaftsbehörde zur Eingliederung der Baugebietes in die Landschaft geforderten Ortsrandeingrünung ist die Festsetzung einer entsprechenden Pflanz-

fläche entlang dem Ortsrand erforderlich.

Um den angestrebten natürlichen Übergang der bebauten Fläche in die Landschaft zu erreichen, wird es erforderlich, Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation festzusetzen.

#### 6.9 Höhe der Gebäude

Zur Eingliederung der neuen Gebäude in die vorhandene Bebauungsstruktur und zu Erreichung eines harmonischen Straßenbildes ist es erforderlich, die Höhenlage der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe zu begrenzen.

#### 7. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Umlegung wird nicht ausgeschlossen. Die Gemeinde geht aber davon aus, daß sie die notwendigen Flächen zur Realisierung der öffentlichern Verkehrsflächen im Wege der Verhandlungen erwerben kann und sich die Ausbildung der einzelnen Baugrundstücke durch private Vereinbarungen regelt.

#### 8. Kosten

Die Kosten für die Realisierung der Planung werden wie folgt veranschlagt:

- Grunderwerb einschließlich Nebenkosten	ca.	18.000,00 DM
- -Gehwege	ca.	43.000,00 DM
- Öffentliche Stellplätze mit Begrünung	ca.	78.000,00 DM
- Mehrwertsteuer und sonstiges	ca.	21.000,00 DM
		<hr/>
		ca. 160.000,00 DM
		=====

Der Gemeindeanteil wird auf rund 16.000,00 DM geschätzt. Die Kosten für zum Teil noch fehlende Hausanschlüsse sind nicht aufgeführt, weil diese voll zu Lasten der Anschlußnehmer gehen. Die Kosten für die Anlegung der Bepflanzung auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzung sollen von den Anliegern übernommen werden.

## 9. Finanzierung

Die Finanzierung der durch die städtebauliche Maßnahme entstehenden Kosten ist durch Bereitstellung von Mitteln des Vermögenshaushaltes sowie durch Beiträge zum Teil in Form von Ablösungen vorgesehen.

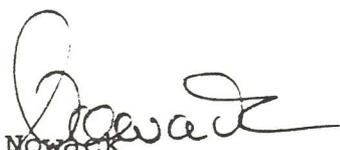
Da die Fahrbahnen der Straßen vorhanden sind, ist ein Haushaltsansatz erst erforderlich, wenn die nach dem Bebauungsplan mögliche Bebauung weitgehend erstellt ist, so daß dann die noch fehlenden Gehwege und Parkstreifen erstellt werden können.

---

Aufgestellt: Grevenbroich, den 12. März 1990

K r e i s N e u s s  
Der Oberkreisdirektor  
Amt für Entwicklungs-  
planung, Wirtschaft und  
Statistik

Im Auftrag



Nowack  
Kreisverwaltungsrat

Diese Begründung ist mit dem Bebauungsplanentwurf durch den Beschluß des Rates vom 20.02.1990 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bestimmt worden.

Rommerskirchen, den 07.06.1990

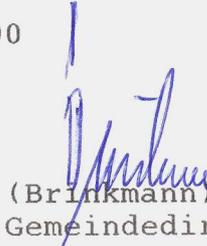
  
Der Bürgermeister

  
Ratsmitglied



Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.03.1990 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.04.1990 bis 07.05.1990 öffentlich ausgelegt.

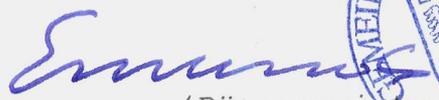
Rommerskirchen, den 07.06.1990

  
(Brinkmann)  
Gemeindedirektor



Diese Begründung gehört nach dem Beschluß des Rates gem. § 10 BauGB vom 05.06.1990 zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den 07.06.1990

  
(Bürgermeister)

  
(Ratsmitglied)



Gehört zur Verfügung des  
Regierungspräsidenten Düsseldorf  
vom 05.09.1990 A.Z. 35.2-12.23