

E N T S C H E I D U N G S B E G R Ü N D U N G

zur 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen
Nr. 10 "Eckumer Berg"

1. Planerfordernis

Für die Grundstücke Gemarkung Rommerskirchen, Flur 20, Flurstücke 230 - 238 und Flurstücke 273 - 277, 367, 368, 370 - 372, 398 schreibt der Bebauungsplan vor, daß dort nur Hausgruppen zulässig sind.

Gemäß § 22 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist im Bebauungsplan soweit erforderlich, die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festzusetzen, wobei in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden. Als maximale Länge einer sogenannten Hausgruppe bestimmt die BauNVO 50 m.

Im Gegensatz hierzu ist im Bebauungsplan eine durch Baugruppen allseitig umschlossene überbaubare Fläche für den Bereich zwischen dem Ahornweg und dem Eichenweg in einer Gesamtlänge von ca. 96 m und für den Bereich zwischen Schlehenweg und Ginsterweg in einer Gesamtlänge von ca. 60 m als Hausgruppe festgesetzt.

Infolge der im Bebauungsplan beispielhaft angedeuteten Grundstücksteilungen wurde im Umlegungsverfahren vor Jahren eine Grundstücksteilung mit gleichmäßiger Einteilung der Grundstücksbreiten vorgenommen (Flurstücke 234 - 237). Es ist daher nicht mehr eindeutig, wo die Unterbrechung für die Hausgruppenbildung erfolgen soll.

Da dies nicht der im Sinne der BauNVO zulässigen Bauweise entspricht, hat die Untere Bauaufsicht des Kreises Neuss der Gemeinde Rommerskirchen nahegelegt, die festgesetzte Bauweise so anzupassen, daß die Festsetzung den geltenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung entspricht.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Dem Planerfordernis soll dadurch entsprochen werden, daß für den Bereich der Grundstücke zwischen Schlehenweg und Ginsterweg anstelle der Festsetzung (offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig) geschlossene Bauweise festgesetzt wird. Für den Bereich zwischen dem Ahornweg und dem Eichenweg soll unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung für die Grundstücke Gemarkung Rommerskirchen, Flur 20, Flurstück 234 bis 238 geschlossene

Bauweise sowie für die Grundstücke Gemarkung Rommerskirchen, Flur 20, Flurstücke 230 bis 233 offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig, festgesetzt werden.

Die Hausgruppenfestsetzung ist diejenige, bei der am geringsten oder am wenigsten in die Rechte der Betroffenen eingegriffen wird, da aus Äußerungen der betroffenen Eigentümer und aus dem Umlegungsverfahren bekannt ist, daß bei den 10 m breiten Grundstücken von der Vorstellung "geschlossene Bauweise" ausgegangen wurde. Für die Grundstücke sind auch spezielle Garagengrundstücke grundbuchmäßig gebunden. Auf der anderen Seite ist eine Hausseite von mehr als 50 m nicht ortstypisch und daher städtebaulich vertretbar. Für die evtl. Bildung anderer Grundstücksteilungen oder z. B. entsprechend von Einigungen von Nachbarn sollte ausnahmsweise die Bildung von Hausgruppen möglich sein.

3. Auswirkungen der Planung

a) in bodenrechtlicher Sicht

Bodenrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

b) in finanzieller Sicht

Außer den notwendigen Verwaltungsleistungen entstehen für die Planänderung keine Kosten.

Die vorgennante Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Rommerskirchen am 14.5.1991 als Entscheidungsbegründung angenommen.

Rommerskirchen, den *1.10.91*
Der Bürgermeister

In Vertretung

Lemke
(1. stellv. Bürgermeisterin)

