

Gemeinde Rommerskirchen  
Der Bürgermeister  
Amt für Planung und Hochbau

## **Begründung**

### **Zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 29 „Mariannenpark“**

#### **Geltungsbereich und bestehende Situation**

Die Bebauungsplanänderung umfaßt die im Plan abgegrenzten Teilflächen des Gewerbegebietes.

Im Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 29 „Mariannenpark“ ist für diesen Bereich eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m und die hintere Baugrenze ist mit einem Abstand von 6,0 m von der hinteren Grundstücksgrenze festgesetzt.

#### **Ziel und Zweck der Planung**

Um eine gute Ausnutzbarkeit der Gewerbebaugrundstücke gewährleisten zu können gibt der Bebauungsplan bereits jetzt mit seinen festgesetzten Baugrenzen den Bauherren gute Entfaltungsmöglichkeiten. Die hintere Baugrenze wurde jedoch unter Würdigung der zulässigen Gebäudehöhe von 10,50 m mit einem Abstand von 6,0 m von der hinteren Grundstücksgrenze festgesetzt.

Diese Festsetzung schränkt die bauliche Ausnutzung der Grundstücke unnötigerweise ein, sofern die zulässige Gebäudehöhe nicht ausgenutzt wird.

Auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen ist es daher städtebaulich vertretbar, dass die hintere Baugrenze um 3,0 m erweitert wird sofern hiermit eine Begrenzung der Gebäudehöhe erfolgt.

Eine Reduzierung um 5,0 m auf eine Gebäudehöhe von 5,5 m hat hierbei an der Grundstücksgrenze eine vergleichbare visuelle Wirkung. Für den Betrachter, der sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche oder in den angrenzenden privaten Gärten aufhält, hat eine maximale Gebäudehöhe von 5,5 m sogar eine erheblich geringere visuelle Wirkung.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es daher, die Ausnutzbarkeit der Gewerbebaugrundstücke zu verbessern gleichzeitig aber durch die Begrenzung der Gebäudehöhe negative visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden.

#### **Festsetzungen**

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 29 „Mariannenpark“ soll die hintere Baugrenze um 3,0 m erweitert werden und die maximal zulässige Gebäudehöhe für diesen Bereich auf 5,5 m begrenzt werden.

## **Kosten, Finanzierung, Verwirklichung**

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 29 „Mariannenpark“ entstehen der Gemeinde Rommerskirchen keine Kosten.

Rommerskirchen, den 26.10.2006  
i.A

Friedrich  
(stellv. Baudezernent)

Diese Begründung gehört nach dem Beschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen,

Der Bürgermeister

(Glöckner)