

Stadt Wesseling
- Planungs- und Vermessungsamt -

Begründung zur vereinfachten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34,
im Bereich des Grundstücks Roisdorfer Str. 29, gemäß § 13 des Baugesetzbuches
- **Bebauungsplan Nr. 1/34, I. Änderung** -

1. Anlaß und Ziel des Planverfahrens

Das Grundstück liegt in etwa zur Hälfte in einem Kleinsiedlungsgebiet (WS) - bebauter Teil Roisdorfer Straße - und zur anderen Hälfte in einem reinen Wohngebiet (WR), die von der Straße "Im Dich" erschlossen ist - derzeit noch nicht bebauter Teil -. Hier sind unter anderem Garagen, im Zusammenhang mit dem Garagenhof "Eckdorfer Straße/ Im Dich", festgesetzt. Hierfür besteht heute jedoch kein Bedarf mehr.

Ziel ist es, diesen erschlossenen Grundstücksteil einer Wohnbebauung zuzuführen. Anstelle der festgesetzten Garagen soll daher, durch Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche, eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren - § 13 BauGB - durchgeführt.

2. Inhalt der vereinfachten Änderung

- Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche, begrenzt durch Baugrenzen.
- Herausnahme der Festsetzung "nur Doppelhäuser zulässig" und Festsetzung einer offenen Bauweise (o).
- Herausnahme der festgesetzten zwingenden Geschößzahl (II) sowie der Dachneigung (33°) und dafür Festsetzung der Trauthöhe (max. 6,4 m) und der Firsthöhe (max. 9,5 m) über der Hinterkante des Bürgersteiges "Im Dich", in der Mitte der möglichen Neubebauung.

3. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zum Zwecke einer Wohnbebauung, insbesondere auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt, sind aus folgenden Gründen nicht zu erwarten:

- Durch die mögliche Neubebauung dieses innerstädtischen Bereiches wird das städtebauliche Bild stärker betont.
- Die Festsetzungen gewährleisten, daß sich die Maßnahme in das Gesamtbild dieses Gebietes einfügt.
- Die sich durch die mögliche Wohnbebauung ergebende versiegelte Fläche entspricht in etwa der planungsrechtlich hier zulässigen Garagenanlage.

4. Erschließung/Kosten

Die Erschließung ist vorhanden; Kosten entstehen der Stadt Wesseling daher nicht.

5. Rechtsverhältnisse

Mit der Rechtsverbindlichkeit der vereinfachten Änderung - Bebauungsplan Nr. 1/34, 1. Änderung - treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 außer Kraft, soweit diese davon betroffen sind.

Wesseling, 25. Juli 1994

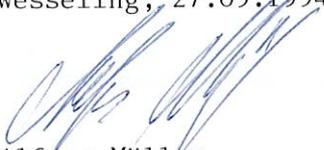
Der Stadtdirektor
- Planungs- und Vermessungsamt/Ber -
In Vertretung



Ferber
Techn. Beigeordneter

Vorstehende Begründung gehört zu dem am 27.09.1994 vom Rat der Stadt Wesseling als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 1/34, 1. Änderung.

Wesseling, 27.09.1994



Alfons Müller
Bürgermeister