

Stadt Meerbusch, FB 4

Bereich Planung

Az.: 4/61.20.01 / Az.: 4/61.26.03 / Az.: 4/61.26.05

ANLAGE I zu TOP .1 vom 18.11.2004

Meerbusch - BÜDERICH
GARTENSCADT MB, ANOELKER

FNP-Änd. Nr. _____
 B-Plan Nr. 240

Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	beteiligt	Offenlage	beteiligt	erneute Offenlage
			vom <u>15. Juni 04</u> bis <u>15. Juli 04</u>		vom _____ bis _____
			Anregungen und Hinweise		Anregungen und Hinweise
			gem. § 3 (2) BauGB		gem. § 3 (2) i.V. mit § 3 (3) BauGB

Name	X	JA			NEIN				
		X	JA	I	NEIN	X	JA	I	NEIN
1 Rhein-Kreis Neuss	X		30.6.04						
2 Staatl. Umweltamt Krefeld Immissionsschutz	X				28.6.04				
3 Staatl. Umweltamt Kref. Wasser- u. Abfallw.	X		23.6.04						
4 Finanzamt Neuss (Offenlage)									
5 Forstamt	X				21.6.04				
6 Amt für Agrarordnung									
7 Landwirtschaftskammer Rheinland									
8 Staatshochbauamt									
9 Geologisches Landesamt NRW									
10 Bundesvermögensamt Düsseldorf									
11 Oberfinanzdirektion Köln									
12 Wasser- und Schifffahrtsamt									
13 Neue Deichschau Heerdt									
14 Deichverband Lank									
15 Deutsche Post Immobilienservice GmbH									
16 Deutsche Telekom AG, TI West (nur Buderich)	X								
17 Deutsche Telekom Niederf. Wesel									
18 Wasserwerk Kreis Viersen (nur Osterath)									
19 RWE Transportnetz, Dortmund (Hochspannungsl.)									
20 RWE Netzservice GmbH, Neuss	X								
21 Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM)	X		20.7.04						
22 Thyssengas AG / RWE Netzservice Gas									
23 Ruhrgas AG / PLE doc GmbH									
24 Deutsche Bahn AG									
25 N.N.									
26 Landesbetrieb Straßenbau NRW, N. Krefeld									
27 Landesbetrieb Straßenbau NRW, N. MG	X				1.7.04				
28 Düsseldorfer Flughafengesellschaft	X				21.7.04				
29 DFS Deutsche Flugsicherung GmbH									
30 Rheinische Bahngesellschaft AG	X								
31 Stadtwerke Krefeld AG Verkehrsbetriebe									

Meerbusch - BÜDERICH
GARTENSTADT MB, AUCHUSSTR.

FNP-Änd. Nr. _____
 B-Plan Nr. 240

Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	beteiligt	Offenlage	beteiligt	erneute Offenlage
			vom <u>15. Juni 04</u> bis <u>15. Juli 04</u>		vom _____ bis _____
			Anregungen und Hinweise gem. § 3 (2) BauGB	Anregungen und Hinweise gem. § 3 (2) i.V. mit § 3 (3) BauGB	

	Name	X	JA	I	NEIN	X	JA	I	NEIN
32	BVR - Busverkehr Rheinland								
33	Industrie- und Handelskammer								
34	Handwerkskammer								
35	Kreishandwerkerschaft								
36	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	X							
37	Rheinisches Amt für Denkmalpflege	X	<u>22.04.04</u>						
38	Gesamtverband der Kirchengemeinden	X							
39	Evgl. Kirchengemeinde Büderich	X							
40	Evgl. Kirchengemeinde Osterath								
41	Evgl. Kirchengemeinde Lank/Strümp								
42	Erzbistum Köln (nur Büderich)								
43	Bistum Aachen								
44	Kath. Kirchengem. Büderich St. Mauritius	X							
45	Kath. Kirchengem. Büderich Heilig Geist	X							
46	Kath. Kirchengemeinde Osterath								
47	Kath. Kirchengemeinde Lank								
48	Kath. Kirchengemeinde Strümp								
49	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	X			<u>21.06.04</u>				
50	Landesverband der Jüdischen Gemeinde	X			<u>23.06.04</u>				
51	Stadt Düsseldorf								
52	Stadt Neuss								
53	Stadt Krefeld								
54	Stadt Duisburg								
55	Stadt Willich								
56	Stadt Kaarst								
57	Verein Linker Niederrhein								
58	Stadtverband der Kleingärtner e.V.								
59	Naturschutzverband, Landesbüro Essen								
60	"NABU" Kreisverband Neuss								
61	ISH GmbH, Kabeinetz	X							
62	Bezirksregierung Düsseldorf								

Einwender 1

LANDSCHAFTS
VERBAND
RHEINLAND



Der Direktor des Landschaftsverbandes Rheinland
Rheinisches Amt für Denkmalpflege

S.1

ANLAGE 1 zu TOP 1 vom
18.11.2004

Briefanschrift:
Rheinisches Amt für Denkmalpflege - Postfach 21 40 - 50250 Pulheim

Stadt Meerbusch
Planen und Bauen
Bereich Planung
Postfach 16 64
40641 Meerbusch

Stadt Meerbusch
Dezernat III
Eing.: 29. April 2004
weiter an:
FB 4 FB 5 FB 6 Stm PG St

Datum
22.04.2004.

Auskunft erteilt
Dr. Helmut Köhren-Jansen

E-Mail:
hannelore.sieburg@lvr.de

Zimmer-Nr. Tel.: (0 22 34) 98 54- Fax: (02 21) 82 84-
541 29 61

Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben
04-02256-KJ-Si

Stadt Meerbusch
Fachbereich 4
Eing.: 30. April 2004
Gdst. (Plg.) Verm. Bau Umw. Grdver.

INGANG:	29. April 2004
Urlaub	<input type="checkbox"/>
weiter an:	61.2 / ki fin

Bebauungsplan Nr. 240
Meerbusch-Büderich, Gartenstadt Meerer Busch, Ahornstraße

Mein Schreiben vom 08.01.2004
Unsere Besprechung am 05.02.2004

Sehr geehrte Damen und Herren,

leider sieht sich der Landschaftsverband Rheinland / Rheinisches Amt für Denkmalpflege nicht in der Lage, rechtzeitig und abschließend vor der nächsten Sitzung Ihres Planungsausschusses Stellung zum potentiellen Denkmalwert der mit Schreiben vom 08.01.2004 aufgelisteten Objekte zu nehmen.

Trotz mehrfacher Versuche meiner Kolleginnen ist es zwischenzeitlich zu den erforderlichen weiteren Ortsbesichtigungen der fraglichen Objekte und Gärten nicht gekommen. Der Kenntnisstand zu den genannten Objekten hat sich daher nur geringfügig erweitert, so dass Anträge auf Eintragung einzelner Objekte qualifiziert nicht gestellt werden können.

Relativ sicher können als denkmalwert nur folgende Objekte und Grundstücke eingestuft werden:

- **Meerbusch, Erlenweg 17:** Bau- und Gartendenkmal ! Das Wohnhaus wurde 1936 von den Architekten Klaus Reese und Theodor Merrill für den Bauherrn Dr. Hans Reifenberg errichtet. Den Garten entwarf der Gartenarchitekt Roland Weber. Der Landschaftsverband Rheinland / Rheinisches Amt für Denkmalpflege beantragt die Eintragung des Objektes Erlenweg 17 in die Denkmalliste der Stadt Meerbusch gemäß § 4 DSchG NW als Bau- und Gartendenkmal.

Besucheranschrift: 50259 Pulheim (Brauweiler) - Ehrenfriedstr. 19 - Eingang Haupttor
Besuchszeiten Wir haben gleitende Arbeitszeit. Anrufe daher bitte möglichst in der Zeit von 9.00 - 11.30 und 13.30 - 15.00 Uhr.
Besuche nur nach Vereinbarung.
Bushaltestelle Abteikirche - Linie 981, 962, 967 und 980

Telefon Vermittlung (0 22 34) 98 54-0

Zahlungen nur an Landschaftsverband Rheinland - Kasse - 50663 Köln

Banken
Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)
Deutsche Bundesbank Filiale Köln 370 017 10 (BLZ 370 000 00)
Postbank Niederlassung Köln 5 64-501 (BLZ 370 100 50)

Aus der Eintragung dieses Bau- und Gartendenkmals in die Denkmalliste ergibt sich in Bezug auf den Bebauungsplanentwurf Nr. 240, dass aus denkmalpflegerischer Sicht das zusätzliche Baufenster auf dem Grundstück nicht ausgewiesen werden darf. Außerdem wird empfohlen, das Baudenkmal entsprechend der historischen Grundfläche mit einer Baulinie zu umfahren, um Erweiterungen zu verhindern.

- Meerbusch, Ahornstraße 8/8a: Gartendenkmal !

Der Landschaftsverband Rheinland / Rheinisches Amt für Denkmalpflege beantragt die Eintragung des Gartens Ahornstraße 8 und 8a in die Denkmalliste der Stadt Meerbusch gemäß § 4 DSchG NW als Gartendenkmal. Die Begründung des Denkmalwertes erfolgt in Kürze durch meine Kollegin Frau Engelen.

Aus der Eintragung dieses Gartendenkmals in die Denkmalliste ergibt sich in Bezug auf den Bebauungsplanentwurf Nr. 240, dass aus denkmalpflegerischer Sicht die beiden zusätzlichen Baufenster auf den beiden Grundstücken nicht ausgewiesen werden dürfen. Auch die Lage der neuen Stichstraße zwischen den Häusern 6 und 8 ist problematisch und sollte ganz auf das Grundstück Ahornstraße 6 verschoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Köhren-Jansen

Dr. Heimtrud Köhren-Jansen

Einwender 2

Urn: 2004



Stadt Meerbusch
Poststelle (S)
Eing.: 28. Juni 2004
18.11.2004

weiter an: 61.2/ki

Staatliches Umweltamt Krefeld

ANLAGE 2 zu TOP 4 vom

18.11.2004

Staatliches Umweltamt Krefeld · Postfach 10 21 61 · 47721 Krefeld

Stadt Meerbusch
Fachbereich Planung
Postfach 1664

40641 Meerbusch

Stadt Meerbusch
Dezernat III
Eing.: 29. Juni 2004
weiter an:
FB 4 FB 5 FB 6 SIm PG St

Stadt Meerbusch
Fachbereich 4
Eing.: 29. Juni 2004
29/6
Gdst./Plg./Verm./Bau/Umw./Grün.

Dienstgebäude: St. Töniser Str. 60
47803 Krefeld
E-Mail: poststelle@stua-kr.nrw.de
Telefon: 02151/844-0
Durchwahl: 02151/844-108
Telefax: 02151/844-444
Zimmer: 008

Auskunft erteilt: Herr Mayer
Aktenzeichen: (bitte bei Antwort angeben)

43 – BL 321/04 – May/Le
Ihr Zeichen und Tag
4.61-26-03/240 vom 15.06.2004

Krefeld, den 23.06.2004

Bebauungsplan Nr.240, Meerbusch-Büderich, Gartenstadt Meerer Busch, Ahornstraße

hier: Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Fachteil Wasserwirtschaft

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.240 bestehen seitens des Staatlichen Umweltamtes Krefeld im Rahmen der Offenlage Bedenken.

Für Grundstücke die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist der § 51a des Landeswassergesetzes NRW zu berücksichtigen. Entsprechend ist für die neuen Baurechte eine Versickerung des Niederschlagswassers festzusetzen, die bloße Empfehlung reicht nicht aus. Lediglich für die bereits vorhandene Bebauung kann die Ausnahmeregelung des § 51a Absatz 4 herangezogen werden.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Rheinkreises Neuss eine Erlaubnis zu beantragen.

Die Planungsunterlagen wurden nicht im Hinblick auf Bodenbelastungen und Altlasten geprüft.

Wir haben Gleitende Arbeitszeit
Unsere Kernzeiten sind:
Mo,Di von 08.30 bis 15.00 Uhr
Mi,Do,Fr von 08.30 bis 14.30 Uhr

Sie erreichen uns mit ÖPNV vom
Hauptbahnhof Krefeld
mit der Straßenbahn-Linie 041 (in
Richtung St. Tönis) bis Haltestelle
Gutenbergstraße

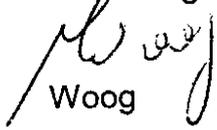
Fernsprecher außerhalb der Dienstzeit:
(0 21 51) 844-0 (Anrufbeantworter)
Nachrichten- u. Bereitschaftszentrale der
Staatlichen Umweltbehörden:
(0201) 714488

Kontoverbindung:
Westdeutsche Landesbank
Girozentrale Düsseldorf
BLZ 300 500 00
Konto-Nr. 4 100 012

Hinweis:

Die fachtechnische Stellungnahme zum Immissionsschutz bleibt von den vorstehenden Ausführungen unberührt.

Im Auftrag



Woog

Einwender 3

Rhein-Kreis Neuss
Der Landrat

Kreishaus Neuss · 41456 Neuss
 Kreishaus Grevenbroich · 41513 Grevenbroich

Stadt Meerbusch
Bereich Planung
Postfach 16 64

40641 Meerbusch

Grevenbroich, 30.06.2004

Amt
Amt für Entwicklungs-,
Landschaftsplanung und
Statistik

Gebäude
Kreishaus Grevenbroich
Lindenstr. 10
41515 Grevenbroich

Auskunft erteilt
Herr Temburg
Etage / Zimmer
4 457

Telefon
02181 601-6120
Telefax
02181 601-6199

e-mail
planung@rhein-kreis-
neuss.de

Bankverbindungen
Sparkasse Neuss
Konto 120 600
BLZ 305 500 00

Postbank Köln
Konto 301 585 03
BLZ 370 100 50

Volksbank
Düsseldorf Neuss e.G.
Konto 500 170 001 6
BLZ 301 602 13

Stadt Meerbusch
Poststelle
Eing.: 05. Juli 2004

Stadt Meerbusch
Bezernat III
Eing.: - 5. Juli 2004
weiter an:
FB 4 FB 5 FB 6 Slim PG St

EINGANG:
Umlauf 7. Juli 2004
weiter an: 612/Kf

Kreishaus Grevenbroich
Lindenstr. 2-16
D-41515 Grevenbroich
Telefonzentralen
Neuss 02131 928 - 0
Grevenbroich 02181 601 - 0
Fax 02181 601 - 1198
info@rhein-kreis-neuss.de
www.rhein-kreis-neuss.de

ANLAGE 3 zu TOP .1 vom 18.11.2004

Stadt Meerbusch
Fachbereich 4
Eing.: - 6. Juli 2004
Gdst. Plg. Verm. Bau Umw. Grtver.

Bebauungsplan Nr. 240, Gartenstadt Meererbush, Hornstraße hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage

Datum und Zeichen Ihres Schreibens: 15.06.2004
Az.: 61.1-14-26

Zu der vorgelegten Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Landschaftspflege

Ich verweise auf die Anregung aus meiner Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange vom 16.12.2003.

Gesundheitsfürsorge

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften der Stadt Meerbusch ist den Anregungen des Kreisgesundheitsamtes vom 16.12.2003 gefolgt und verzichtet auf Festsetzungen für neue Bebauungsmöglichkeiten östlich der 60 dB(A)-Isophonenlinie. Somit bestehen keine weiteren Bedenken gegen das Planvorhaben, wenn eine ergänzende Bebauung westlich der 60 dB(A)-Isophonenlinie vorgenommen wird.

Im Auftrag

Dipl.-Ing. Marcus Temburg
Techn. Kreisangestellter

Einwender 4

ANLAGE 4 zu TOP .1 vom 18.11.2004

Eing.: 23. Juli 2004



Wirtschaftsbetriebe Meerbusch

wbm · Hochstraße 1 · 40670 Meerbusch
Stadt Meerbusch
Herm Kirsten // Raum 132
Bereich Planung
Wittenberger Straße 21

Stadt Meerbusch
Dezernat III

Eing.: 26. Juli 2004

weiter an:
FB 4 FB 5 FB 6 Slim PG St

TB: Wolfgang Sommer
Telefon: 0 21 59 - 91 37 33
Telefax: 0 21 59 - 91 37 56
e-mail: wolfgang.sommer@wbm-meerbusch.de

40668 Meerbusch

Stadt Meerbusch
Fachbereich 4

Eing.: 27. Juli 2004

Gdst. Plg. Verm. Bau Umw. Grtver.

EINGANG:

Umlauf

weiter an: 01.1

20.07.2004/l-n

Bebauungsplan Nr. 240, Meerbusch-Büderich, Gartenstadt Meerer Busch, Ahornstraße

Sehr geehrter Herr Kirsten,

bezüglich des o.g. Bebauungsplanes haben wir nach Überprüfung unseres Gas- und Wasserrohmetzes festgestellt, dass in bestimmten Straßenabschnitten und Stichwegen noch Gas- und Wasserhauptleitungen verlegt werden müssen. Ebenfalls müssten vor Baubeginn dieses Projektes noch diverse Gas- und Wasserhausanschlüsse erneuert werden.

Falls eine Straßensanierung stattfinden sollte bitten wir um rechtzeitige Information, damit wir die vorgenannten Arbeiten noch durchführen können.

Für eventuelle Rückfragen, bzw. ergänzende Informationen stehen wir Ihnen gerne unter der o.a. Telefonnummer zu Verfügung.

Freundliche Grüße

Ihre

wbm Wirtschaftsbetriebe Meerbusch GmbH

Anlage:

- 1 Gasrohmetzplan, Kennzeichnung: rot
- 1 Wasserrohmetzplan, Kennzeichnung: blau

Beb.-Plan 240 MB-Bü.Ahornstr.20.7..docErstelldatum 20.07.04 09:38

wbm Wirtschaftsbetriebe Meerbusch GmbH · Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dieter Spindler · Geschäftsführer: Manfred Weigand
Amtsgericht Neuss HRB 7600 · Öffnungszeiten: Montag - Freitag 8.30 - 16.00 Uhr und nach Vereinbarung

Bankverbindungen: Sparkasse Neuss (BLZ 305 500 00) Kto.-Nr. 769 000 · Volksbank Mb. EG (BLZ 370 691 64) Kto.-Nr. 7 505 700 010
Deutsche Bank AG Düsseldorf (BLZ 300 700 10) Kto.-Nr. 9 861 600 · Postbank Essen (BLZ 360 100 43) Kto.-Nr. 801-430
Umsatzsteuer-Ident-Nr. DE 811741241 · Steuer-Nr. 122/5731/0640

Einwender 5

ANLAGE 5 zu TOP .1 vom
18.11.2004

S.1



Gerd Huberti
<info@huberti.de>
06.05.2004 14:44

An: harald.kirsten@meerbusch.de
Kopie:
Thema: Anfrage [Virengeprüft (KDVZ-HUB)] [Virengeprüft Meerbusch]

Sehr geehrter Herr Kirsten,

heute morgen hatte ich einen Termin bei Herrn Benger um mich über das mögliche Baufenster unseres Grundstückes Hindenburgstrasse 7 sachkundig zu machen. Leider mußten wir feststellen, daß das derzeitige Baufenster nicht die von mir gewünschte Bebauung erlaubt.

Ich konnte erfahren, daß sich der Bebauungsplan (alte Nr. 151, neue Nr. 240) derzeit in der Überarbeitung befindet. Um mich über die Möglichkeiten sachkundig zu machen, hoffte ich Sie kurz sprechen zu können. Leider waren Sie so früh noch nicht anwesend. Ich erlaube mir daher Ihnen anliegend meine Wunschbebauung zuzusenden und bitte Sie freundlich um Info, inwieweit eine solche Bebauung möglich ist.

Von der Grundfläche sind derzeit 11% von erlaubten 20% bebaut. Also hoffe ich die restlichen 9% noch bebauen zu dürfen. Leider bietet das derzeitige Haus nur wenige Möglichkeiten und die zulässigen Flächen sind nur schwer zu bebauen ohne dem alten Haus das Licht zu nehmen. Ich habe mir daher ausgedacht die jetzige Garage zu versetzen und an eine auf dem Grundstück wenig genutzte Fläche zu setzen. Die dadurch frei werdende Fläche könnte mit einem an das derzeitige Haus gebaute Maßnahme genutzt werden.

Ein Teil der Maßnahme würde als 1,5 geschossige Bauweise ausgeführt werden, die mit einem weiteren Anbau als 1 geschossige Flachdachlösung versehen wird. Als Traufenhöhe habe ich knapp 4 Meter angesetzt, die Firsthöhe würde dann 7 Meter betragen (ergibt sich durch die vorgegebene Dachneigung des alten Hauses).

Die Flächen habe ich wie folgt berechnet:

1,5 geschossiger Bau EG: 8,0m x 9,0m => 72m²

1,5 geschossiger Bau DG: 6,8m x 7,8m => 53m² (3/4 von 72m² mit mehr als 2 Meter Deckenhöhe)

1,0 geschossiger Anbau: 5,5m x 9,0m => 50m²

Daraus ergibt sich eine zusätzlich bebaute Fläche von 122m². Das Objekt hätte eine Wohnfläche von knapp 170m².

Darf ich Sie bitten sich die anliegenden pdf Dateien einmal anzusehen? Auf dem ersten Blatt finden Sie die gewünschten Flächen, das zweite Blatt zeigt Ihnen zur Veranschaulichung die Ansicht der Straßenfront.

Gerne würde ich mich im folgenden mit Ihnen verabreden und Sie besuchen. Ich werde mir daher erlauben Sie morgen einmal anrufen.

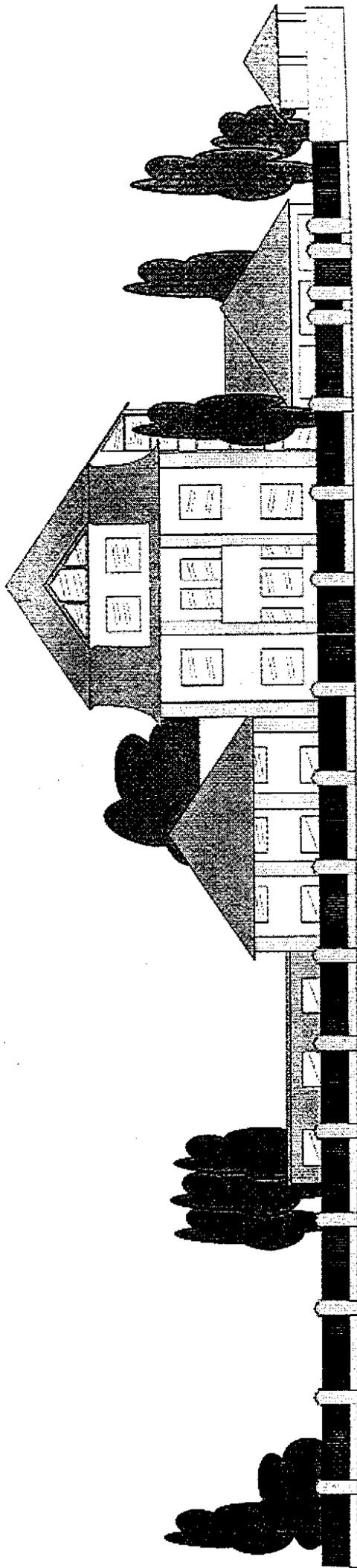
Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Huberti
Hindenburgstrasse 7
40667 Meerbusch
Tel.: 0172 29 29 275
Fax: 02132 91 47 46

9.30



email: gerd@huberti.de Hindenburgstrasse 7.p



Joachim Vornholt
Ahornstr. 9 b
40667 Meerbusch

Umlauf <input type="checkbox"/>	16. Juni 2004
weiter an: 61.2 / ki	

• Telefon: 02132-961910
• FAX: 02132-961911
• Email: Jo.Vornholt@t-online.de

(S.1)

Einwender 6

ANLAGE 6 zu TOP .1 vom 18.11.2004

Sonntag, 6. Juni 2004

Stadt Meerbusch Dezernat III
Eing.: 15. Juni 2004
weiter an: FB 4 FB 5 FB 6 SIm PG St

Stadt Meerbusch Poststelle
Eing.: 14. Juni 2004

Stadt Meerbusch
Planungsamt
z.Hd. Herrn Kirsten
Wittenbergerstr. 21

40668 Meerbusch

Stadt Meerbusch Fachbereich 4
Eing.: 15. Juni 2004
Gdst. Plg. Verm. Bau Umw. Gröver.

Betr.: Bauvorhaben der Familie Mann, Ahornstr. 7, 40667 Meerbusch

Sehr geehrter Herr Kirsten!

In der Anlage übersenden wir Ihnen unseren Einspruch zum o.g. Bauvorhaben.

Wir möchten hiermit diese Willenserklärung vorsorglich und fristgerecht einreichen.

Sollte sich noch eine Einigung ergeben, werden wir Sie unverzüglich informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Yvonne Vornholt
Joachim Vornholt
(Yvonne und Joachim Vornholt)

Joachim Vornholt
Ahornstr. 9 b
40667 Meerbusch

Telefon: 02132-961910
FAX: 02132-961911
Email: Jo.Vornholt@t-online.de

(S.2)

Sonntag, 6. Juni 2004

Stadt Meerbusch
Planungsamt
Wittenbergerstr. 21

40668 Meerbusch

Betr.: Bauvorhaben der Familie Mann, Ahornstr. 7, 40667 Meerbusch

EINSPRUCHSERKLÄRUNG

Wir erheben Einspruch gegen die uns bislang vorgelegten Pläne zu obigem Bauvorhaben.

- Gründe:
1. Das geplante Gebäude soll querab zu unserer Südgiebelseite verlaufen und nimmt uns somit fast den gesamten natürlichen Lichteinfall.
 2. Der zur Grundstücksgrenze Mann existierende sehr alte Baumbestand, der von der Gemeinde als schützenswert erachtet wird, müßte durch Beschneidung erheblich leiden.
 3. Wir sehen in der Planung eine Überschreitung des vorgeschriebenen Baufensters.

Hochachtungsvoll

Yvonne Vornholt
(Yvonne und Joachim Vornholt)

Joachim Vornholt
Ahornstr. 9 b
40667 Meerbusch

Stadt Meerbusch
Poststelle
Eing.: 21. Juli 2004

Telefon: 02132-961910
FAX: 02132-961911
Email: Jo.Vornholt@t-online.de

5.3

Dienstag, 20. Juli 2004

Stadt Meerbusch
Planungsamt
Z.Hd. Herrn Kirsten

Wittenbergerstr. 21
40668 Meerbusch

Stadt Meerbusch
Fachbereich 4
Eing.: 26. Juli 2004
Gdst. Plg. Verm. Bau Umw. Grdver.

Stadt Meerbusch
Fachbereich 4
Eing.: 21. Juli 2004
Gdst. Plg. Verm. Bau Umw. Grdver.

63-T

Betr.: Bauvorhaben der Familie Mann, Ahornstr. 7, 40667 Meerbusch

Sehr geehrter Herr Kirsten !

Wie mit Ihnen bereits telefonisch besprochen, ziehen wir unseren Einspruch vom 6. Juni 2004 gegen obiges Bauvorhaben zurück.

Wir danken Ihnen für Mühen und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen

Yvonne Vornholt *J. Vornholt*

(Yvonne und Joachim Vornholt)

Einwender 7

Stadt Meerbusch
Fachbereich 4

Umfeld

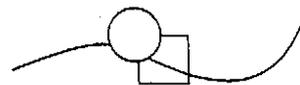
Eing.: 29. Juni 2004

weiter an: 612/Ki

Gdst. Plg. Verm. Bau Umw. Grdver.

Jens Rökendt

Dipl.-Ing. Architekt

Josef-Kohtes-Str. 18
40670 MeerbuschTel.: 02159 - 96 25 93
Fax: 02159 - 96 25 94
AT.: 0172 - 722 15 05Jens Rökendt * Josef-Kohtes-Str. 18 * 40670 MeerbuschStadtverwaltung Meerbusch
-- Stadtplanung --
z.Hd. Herrn Dipl.-Ing. Kirsten
Technisches Rathaus
Wittenberger Strasse 21

40668 Meerbusch

Stadt Meerbusch
Dezernat III
Eing.: 29. Juni 2004
weiter an:
FB 4 FB 5 FB 6 SIm PG St

Betr.: Baufenster des Grundstücks Ahornstrasse 7, 40667 Meerbusch

Sehr geehrter Herr Kirsten,

im Namen meiner Bauherren Frau Sabine und Torsten Mann, Eigentümer des Grundstücks Ahornstrasse 7 in 40667 Meerbusch (Gem. Buderich, Flur 2, Flurstück 258), bitte ich Sie, das geplante Baufenster auf dem o.g. Grundstück in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für den Bereich Alt Meerbusch gemäss beiliegendem Plan M 1: 500 bei zukünftig geringerem Flächeninhalt umzuformen (- 49 qm).

Das z.Zt. im nicht rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Baufenster reduziert den notwendigen Grenzabstand von 3,00 m zu den nördlichen Grundstücken auf bis zu ca. 1,80 m.

Des weiteren bitten wir um die Nichtaufnahme in das Baufenster des in Zukunft nicht mehr benötigten alten Treppenhauses im nordwestlich gelegenen Bereich.

Zudem könnte durch die Umformung des Baufensters gem. Anlage das bestehende Gebäude architektonisch sinnvoll mit entsprechender Sicherung der Qualität (die in diesem Bereich durch das städtebauliche Umfeld sicherlich gefordert ist) erweitert bzw. ergänzt werden. Dies wäre bei der jetzigen Form des Baufensters (insbesondere zum Flurstück 193 + 194 hin) nur schwer oder nicht möglich.

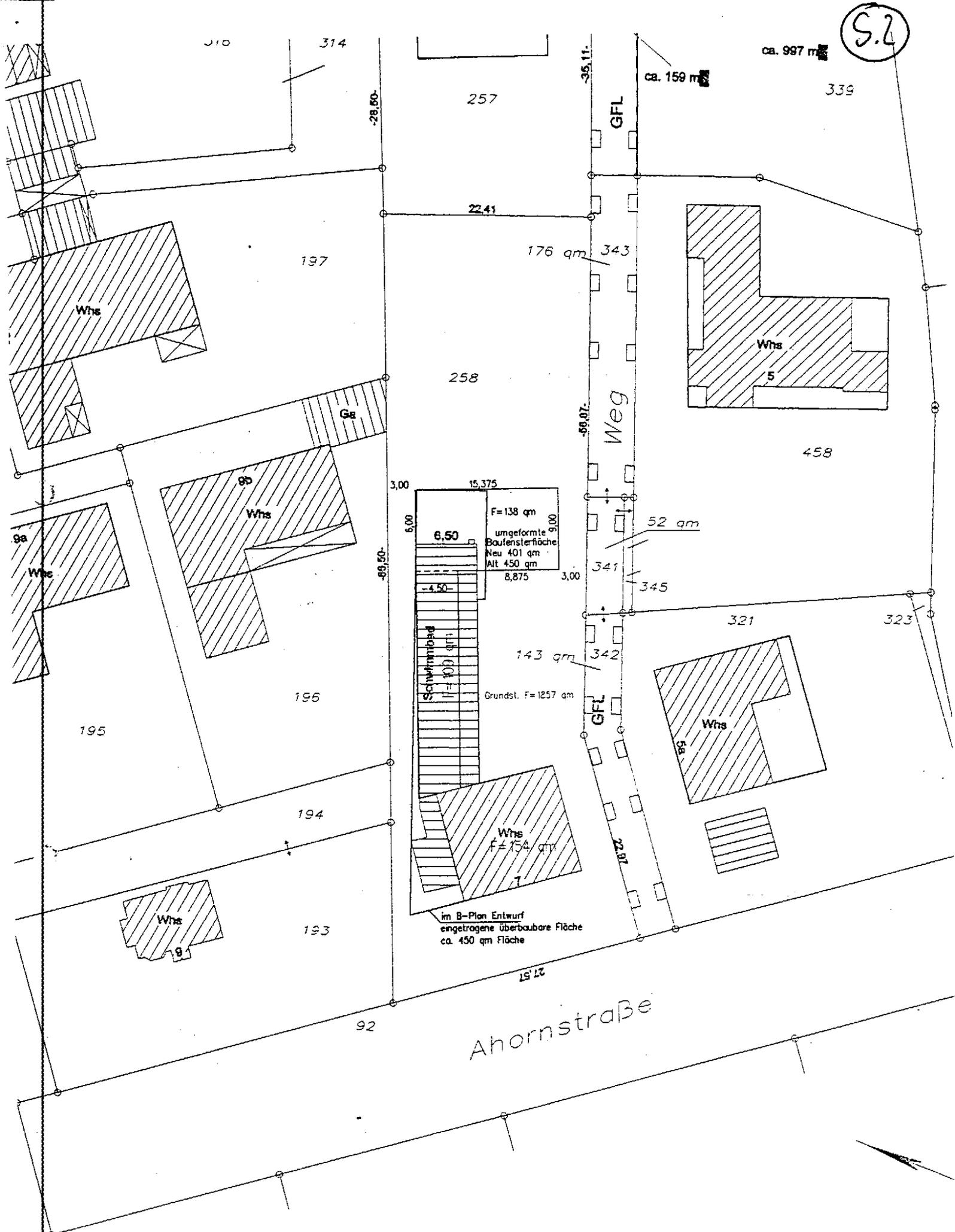
Mit der Bitte die Umformung des Baufensters in den Bebauungsplan aufzunehmen,

verbleibe ich mit

freundlichen Grüßen

Jens Rökendt

Meerbusch, den 29.06.2004



J. ROKENDT 40670 Meerbusch
 Josef-Kohtes-Str. 18
 DIPL.-ING. ARCHITEKT TEL.: 02159/962593
 ARCHITEKTURBÜRO FAX: 02159/962594
 E-Mail: Roekendt-Architektur @ T-Online.de
 Internet: http://www.Roekendt-Architektur.de

BAUVORHABEN:
 Erweiterung eines Einfamilienhauses
 Ahornstr. 7
 40667 Meerbusch

BAUHERR: M.-STAB **DATUM:** 29.06.2004 **BLATT:** 1
 Ehel. S. + T. Mann
 Ahornstr. 7
 40667 Meerbusch

1 : 500

29.06.2004

1

DR. KARL-HEINZ WÖLLNER

AHORNSTR. 5
D-40667 MEERBUSCH

*Per Fax
an III*

Stadt Meerbusch
Büro Bürgermeister
Eing. 02 Juli 2004

Stadt Meerbusch
Herrn Bürgermeister
Dieter Spindler
Dorfstraße 20

40667 Meerbusch

Meerbusch, 01. Juli 2004

Eintragung einer Baulast

*Von KASTNER
Kaufvertrag*

245/2004

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
lieber Herr Spindler,

im Zuge der Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 240 für den Bereich Meerbusch-Büderich, Gartenstadt Meerer Busch/Ahornstraße habe ich erfahren, dass hier in unmittelbarer Nachbarschaft zu meinem Anwesen Ahornstraße umfangreiche Baumaßnahmen geplant sind.

Wie Ihnen bekannt ist, unterstütze ich die Erhaltung des charakteristischen Gepräges des Gebietes mit seinen parkähnlichen Gärten und der aufgelockerten villenmäßigen Bebauung gerne und umfangreich, zudem ich auch die Werthaltigkeit dieses Gebietes für die Stadt Meerbusch einzuschätzen weiß. Vor diesem Hintergrund hatte ich damals, bei dem Erwerb meines Hauses im Jahre 1987 mit der Nachbareigentümerin, Frau Ursula Peek, auch Regelungen zur Bebauung ihres Grundstückes getroffen, wonach diese im Falle der Bebauung lediglich ein - angemessenes - Gebäude mit Sattel- oder Walmdach, welches nicht höher als 10 m (Firsthöhe) sein darf, errichten durfte. Den entsprechenden Auszug aus dem Notarvertrag darf ich Ihnen beigelegt mit der Bitte um Kenntnisnahme überreichen.

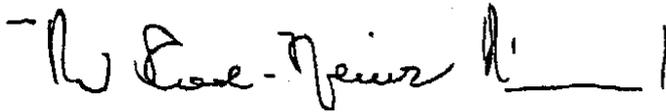
Allerdings besteht die Gefahr, dass die entsprechende Baubeschränkung im Falle eines Verkaufes an gutgläubige Dritte nicht beachtet und ein Gebäude errichtet wird, welches nicht mit den Zielsetzungen der Planung und dem Gepräge des Gebietes übereinstimmen. Um dieses zu verhindern, könnte beispielsweise die Eintragung einer entsprechenden Baulast auf dem Grundstück von Frau Peek (Flurstück 339) hilfreich sein. Nach den Bestimmungen des Notarsvertrages aus dem Jahre 1987 wäre Frau Peek zur Zustimmung einer entsprechenden Baulast auf ihrem Flurstück 339 verpflichtet, wenn die Stadt Meerbusch Entsprechendes verlangen würde. Auch diesen Passus aus dem Notarsvertrag darf ich Ihnen beigelegt mit der Bitte um Kenntnisnahme überreichen.

S.2

Ich persönlich halte die Eintragung einer entsprechenden Baulast nunmehr auch zeitlich für geboten, da die Bebauung des vorgenannten Grundstückes von Frau Peek offenbar unmittelbar bevorsteht.

Ich werde mir erlauben, Sie hierzu in den nächsten Tagen anzurufen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Karl-Heinz Wöllner

Anlage

Zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Buderich Flur 2, Flurstück 339 und zu Lasten des jeweiligen Eigentümers des ca. 314 Quadratmeter großen Teilstücks aus dem Grundstück Gemarkung Buderich Flur 2, Flurstück 322, und zwar desjenigen Teilstücks, welches in dem als Anlage I zu dieser Urkunde genommenen Lageplan mit den Buchstaben A-B-G-H-A umschrieben ist, sowie zu Lasten des ca. 1.029 Quadratmeter großen Teilstücks aus dem Grundstück Gemarkung Buderich Flur 2, Flurstück 340, und zwar desjenigen Teilstücks, welches in dem als Anlage I zu dieser Urkunde genommenen Lageplan mit den Buchstaben B-C-D-E-F-G-B umschrieben ist, bestellen wir als Grunddienstbarkeit eine Baubeschränkung folgenden Inhalts:

"Der jeweilige Eigentümer der dienenden Grundstücke muß dulden, daß auf dem herrschenden Grundstück ein Gebäude mit Sattel- oder Walmdach errichtet werden darf, welches nicht höher als zehn Meter (Firsthöhe), gemessen an dem heutigen Straßenniveau, der Wegeparzellen Gemarkung Buderich Flur 2, Flurstücke 341 und 342 ist. Alle Bauten mit mehr als 0,5 Meter Höhe müssen einen Abstand von mindestens drei Meter zur Grenze des dienenden Grundstücks (Teilfläche aus dem ehemaligen Flurstück 340) haben.

(6) Es ist geplant, bei der Stadt Meerbusch eine Umwandlung von Gartenland in Bauland der Grundstücke Gemarkung Buderich Flur 2, Flurstücke 339, 186 und evtl. als Ergänzung 85 zu beantragen.

Die Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Buderich Flur 2, Flurstücke 339, 186 und evtl. 85 werden die Stadt Meerbusch bitten, eine überbaubare Grundstücksfläche zu genehmigen.

Der Käufer und alle seine späteren Rechtsnachfolger stimmen diesem Antrag schon jetzt zu und werden auch später einer zukünftigen Bebauung zustimmen und alle notwendigen nachbarlichen Zustimmungen unter Zugrundelegung der in Meerbusch gültigen Bauweise direkt nach Aufforderung abgeben.

- (7) Die Beteiligten verpflichten sich, die vorstehenden gegenseitigen Verpflichtungen auf Verlangen der Stadt Meerbusch auch im Baulastenverzeichnis der Stadt Meerbusch eintragen zu lassen.
- (8) Schuldrechtlich wird noch folgendes vereinbart:
 - a) zu den Unterhaltungskosten der Wegeflächen (gesamte Stichstraße) rechnen insbesondere die Kosten der regelmäßigen Reinigung, Stromverbrauch, der Beleuchtungsanlage, gärtnerische Pflege der vorhandenen Begrünung;
 - b) die Straßenerhaltungskosten (Unterbau, Asphaltdecke, evtl. Ver- und Entsorgungsleitung) gehen, soweit die Straße allein von dem Käufer des in dieser Urkunde erworbenen Kaufgrundbesitzes benutzt wird, zu dessen Lasten. Bei einer späteren Bebauung der Grundstücke Gemarkung Büderich Flur 2, Flurstücke 339 und 186 werden diese Kosten im Verhältnis 50 zu 50 geteilt;
 - c) mit der Bebauung der Grundstücke Gemarkung Büderich Flur 2, Flurstücke 339 und 186 ist ein Parken auf der Straße nur eingeschränkt erlaubt. Ein reibungsloses Durchfahren muß zu jeder Zeit gewährleistet sein.

- 9) Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich hiermit, sämtliche Bestimmungen dieser Urkunde auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen, und zwar mit einer entsprechenden Weitergabeverpflichtung an sämtliche weiteren Rechtsnachfolger.

§ 5

Gewährleistungsausschluß, Gewährleistung

Der Grundbesitz wird mit allen seinen gesetzlichen Bestandteilen und Zubehörstücken, ohne Haftung für erkennbare oder verborgene Sachmängel, ohne Gewähr für eine bestimmte

Verwendbarkeit des Kaufobjektes und ohne Gewähr für das Bestehen oder Fehlen von im Grundbuch nicht eingetragenen nachbarrechtlichen Beschränkungen und Baulasten übertragen. Im übrigen wird das Kaufobjekt frei von allen öffentlichen und privaten Lasten übertragen, soweit solche nicht ausdrücklich übernommen werden.

Der Verkäufer versichert, daß ihm nachbarrechtliche Beschränkungen und Baulasten sowie verborgene Sachmängel nicht bekannt sind. Die Gewährleistungspflicht des Verkäufers erstreckt sich jedoch nicht auf die Freiheit des Kaufobjektes von gesetzlichen Vorkaufsrechten und Veränderungsbeschränkungen.

§ 6

Erschließungs- und Anliegerbeiträge

- (1) Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz trägt für die heute im Erschließungsgebiet ganz oder teilweise tatsächlich vorhandenen Erschließungsanlagen, mindestens jedoch in Höhe etwa erbrachter Vorausleistungen, unabhängig vom Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht und der Zustellung des Beitragsbescheides der Verkäufer; alle übrigen Erschließungs- und Anliegerbeiträge trägt der Käufer.

Einwender 9

ANLAGE 9 zu TOP .1 vom 18.11.2004

(S.1)

Rainer und Ines Weyhe
Ahornstr. 3
40667 Meerbusch

Stadt Meerbusch
Dezernat III
Eing.: 13. Juli 2004
weiter an:
FB 4 FB 5 FB 6 SIm PG St

Stadt Meerbusch
Poststelle
Eing.: 13. Juli 2004

Stadt Meerbusch Technisches Dezernat
Fachbereich Planung
z. Hd. Herrn Kirsten
Wittenberger Str. 21
40668 Meerbusch

Stadt Meerbusch
Fachbereich 4
Eing.: 13. Juli 2004
Gdst. Plg. Verh. Bau 11/04 Grbu

EHNGANG: 14 Juli 2004
Umlauf
weiter an: 612/Ki frei

Meerbusch, den 09.07.04

Bebauungsplan Nr. 240, Bauvorhaben Ahornstr. 3

Sehr geehrter Herr Kirsten,

Wie bereits mündlich vereinbart, beantragen wir

Rainer und Ines Weyhe
Ahornstr. 3
40667 Meerbusch ,

die in der Anlage dargestellten Änderungen des Baufensters für das

Flurstück 457
Gemarkung Büberich
Flur 2

in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 240 aufzunehmen.
Bitte reichen Sie die zweite Kopie an Herrn Bengel (Bauordnung) weiter.

Mit freundlichen Grüßen


Rainer Weyhe

Anlage: 2fach: Lageplan 1:500
2fach: Berechnung GRZ
Kopie Anschreiben

Berechnung der Grundflächenzahl

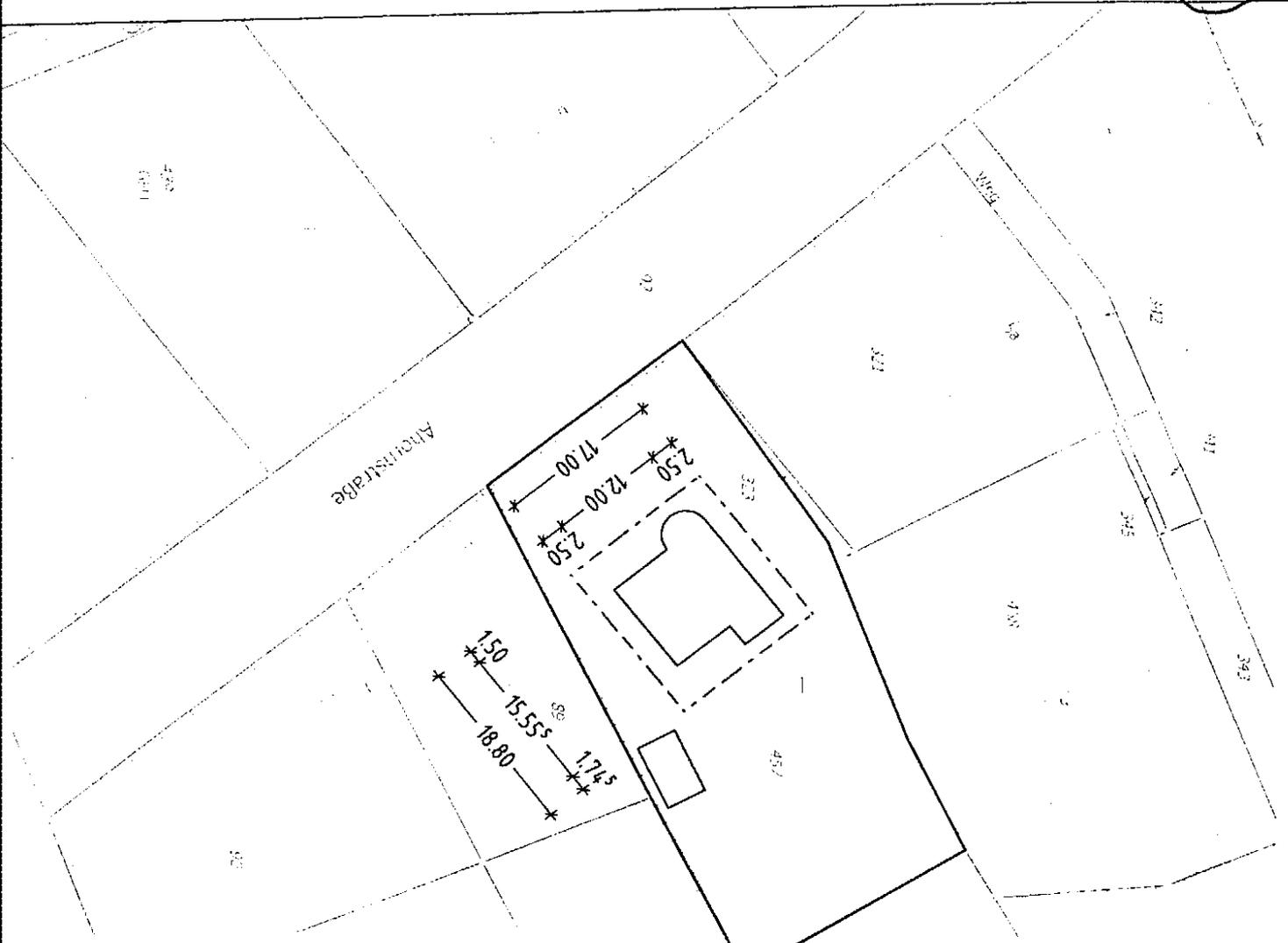
Grundstück: Gemarkung Büberich
Flur 2
Flurstück 457

Objekt: Wohnhaus Familie Weyhe
Ahornstr. 3
40667 Meerbusch

Grundstücksfläche: 1600 m²

Fläche Baufenster: 17.00 m² x 18.80 m² = 319.60 m²

$$\text{GRZ} = 319\text{m}^2 / 1600\text{m}^2 = 0.199$$



Index	Datum	Planbearbeiter	Bemerkung
0			
1	07.07.04	CS	Angaben Planungsamt
0	27.06.04	CS	Erstellt

H/B = 297.0 / 420.0 (0.12m²)

Projekt 0401_Meyhe		Projekt-Nr. 0401	
Planinhalt Lageplan (Antrag auf Anpassung des Bauflans)		Plan-Nr. 401_2.001	
Bohler Ines und Rainer Meyhe 40687 Meenbusch		Kollektor 1.500	
Freigegeben		Datum 07.07.04	

FRHR. V. D. LEYEN'SCHE VERWALTUNG
BLOEMERSHEIM u. HAUS MEER

Stadt Meerbusch
Dezernat III
Eing.: 12. Juli 2004
weiter an:
FB 4 FB 5 FB 6 SIm PG St

47506 NEUKIRCHEN-VLUYN
BLOEMERSHEIM
TELEFON 02845 - 9592 - 0
FAX 02845 - 9592 - 60
Email: verwaltung@bloemersheim.de
www.schloss-bloemersheim.de

Fhr.v.d.Leyen'sche Verwaltung · Bloemersheim · 47506 Neukirchen-Vluyn

9. Juli 2004

Stadt Meerbusch
Planungsamt
Postfach 16 64

40641 Meerbusch

256/2004
Stadt Meerbusch
Fachbereich 4
Eing.: 13. Juli 2004
Gdst. Plg. Verm. Bau Umw. Arriver.
13/7
15.7.

Stadt Meerbusch
Poststelle
Eing.: 12. Juli 2004
14.1.04
12/7

Planungsmaßnahmen in der Gartenstadt Meerer Busch

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein Bewohner der Gartenstadt Meerer Busch machte mich darauf aufmerksam, dass die Stadt Meerbusch mit Planungen in der alten Gartenstadt beschäftigt sei, die eine weitergehende Erschließung zum Ziel hätten. In der Folge dieser neuen Erschließungen seien dann Bebauungen im Hintergelände von Villengrundstücken möglich, die ohne diese Erschließungen nicht durchgeführt werden könnten.

Nur selten erreichen mich Anfragen von Grundstückseigentümern, meistens sind dieses Erbgemeinschaften oder auch von ihnen beauftragte Notare, Rechtsanwälte oder Makler, die die Löschung einer auf diesem Grundstück ruhenden Grunddienstbarkeit, die in bestimmter Weise die Nutzung und die Größe der Grundstücke festlegt, zum Ziel hat.

Bis heute habe ich alle diese Begehren abschlägig beschieden, weil der Erhalt des Charakters der Gartenstadt mit großen Grundstücken und einzeln stehenden Villen aus meiner Sicht im Interesse der dortigen Eigentümer unverzichtbar ist und ich mich selbst vor evtl. möglichen Regressforderungen von Nachbarn schützen will.

Im Hinblick auf Ihre Planungen möchte ich Sie daher auffordern, soweit diese Planungen den Altbesitz von der Leyen betreffen, in jedem Fall zu prüfen, ob ein Grundstück mit einer solchen Dienstbarkeit belastet ist.

Diese grundbuchlich gesicherten, privatrechtlichen Vereinbarungen gelten nach meiner Kenntnis vorrangig auch über die Änderung von Bebauungsplänen hinaus und sollten daher von der Stadtplanung zur Vermeidung von evtl. Rechtsstreiten beachtet werden.

Für weitere Auskünfte stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Frhr. v. d. Leyen

Einwender 11

ANLAGE 11 zu TOP

1 vom 18.11.2004

(S.1)

Mütze Kirschen
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Stadt Meerbusch
Poststelle
Eing.: 27. Juli 2004



Vorab per Fax: (0 21 32) 91 61 67

- 5 Blatt -

Stadt Meerbusch
Planungsamt – Fachbereich 4
Herrn Kirsten
Wittenberger Straße 21

Stadt Meerbusch
Dezernat III
Eing.: 28. Juli 2004
weiter an:
FB 4 FB 5 FB 6 SIm PG St

40668 Meerbusch-Lank

EINGANG: 29. Juli 2004
Umlauf
weiter an: 61.1

Stadt Meerbusch
Fachbereich 4
Eing.: 28. Juli 2004
Gdsf. Plg. Verm. Bau Umw. Grdver.

26. Juli 2004
BM/ns 136/04 D20/D98
Anwalt: Dr. B. Meyer-Hofmann
Sekretariat (N. Sangs)
Durchwahl: (02 11) 9 81-82 20
Telefax: (02 11) 9 81-80 50

**Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 240
Meerbusch-Büderich
Gartenstadt Meerer Busch/Ahornstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kirsten,

in der vorgenannten Angelegenheit darf ich Ihnen im Nachgang zu unserem Telefonat vom heutigen Tage noch einmal unser Schreiben hinsichtlich der Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 240 zu Ihrer weiteren Verwendung überreichen. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Bettina Meyer-Hofmann
Rechtsanwältin

Anlage

Werdener Straße 10
40227 Düsseldorf
Telefon +49-(0)-211-981-8000
Telefax +49-(0)-211-981-8010
www.heussen-law.de

Stadt Meerbusch
Planungsamt – Fachbereich 4
Herrn Kirsten
Wittenberger Straße 21

40668 Meerbusch-Lank

30. Juni 2004

BM/ns 136/04 D20\D9208

Anwalt: Dr. B. Meyer-Hofmann
Sekretariat (N. Sangs)
Durchwahl: (02 11) 9 81-82 20
Telefax: (02 11) 9 81-80 50

**Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 240
Meerbusch-Büderich
Gartenstadt Meerer Busch/Ahornstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kirsten,

in der vorgenannten Angelegenheit dürfen wir mitteilen, dass wir die rechtlichen Interessen von Herrn Dr. Karl-Heinz Wöllner vertreten. Herr Dr. Wöllner ist Eigentümer des Anwesens Ahornstraße 5 in Meerbusch. Derzeit liegt der vorgenannte Bebauungsplan Nr. 240 bei der Stadt Meerbusch aus. Gegen den Bebauungsplan Nr. 240 erheben wir namens und im Auftrag unseres Mandanten folgende Bedenken:

1. Die vorgesehene Bebauung der Parzellen 186, 339, 74/75 und 68 mit insgesamt vier Wohnhäusern fügt sich nicht in die **charakteristische Siedlungsstruktur** der umgebenen Bebauung ein. Unseres Erachtens wird vielmehr eine – ausweislich des Planungsziels – „nicht gewollte Verdichtung“ durch die geplante Bebauung mit vier neuen Wohnhäusern herbeigeführt.

Dies gilt umso mehr, als pro Einzelhaus die Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten festgesetzt wird. Hierdurch wird dem Gebiet sein Charakter mit großzügig aufgelockerter Villenbebauung mit parkartig, gärtnerisch angelegten Grundstücken genommen und in dem betroffenen Bereich in eine – ausweislich der Planungsziele – nicht gewollte Mehrfamilienhausbebauung gewandelt. Eine derartige Wandlung des Charakters verletzt jedoch das rechtlich geschützte **Vertrauen** unseres Mandanten in die **Bestandsbebauung**.

- 2. Weiter ist offensichtlich, dass durch die ausweislich des Bebauungsplanes Nr. 240 beabsichtigte Zuwegung zu den drei auf den Flurstücken 186, 339 und 75/76 gelegenen Wohnhäusern ein weiteres Planungsziel, nämlich die **Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes**, nicht erreicht werden kann. Auf dem geplanten Zuweg über die Flurstücke 340/341/343 befinden sich – in erster Linie durch unseren Mandanten sorgfältig vorgenommene – Anpflanzungen, die bei der beabsichtigten Verbreiterung der Zufahrt entfernt werden müssten. Entsprechendes gilt für den alten Baumbestand auf den vorgenannten Flurstücken. In der bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 240 gebotenen Beseitigung der Anpflanzung und des Baumbestandes sehen wir einen **Verstoß gegen das Gebot nachbarschaftlicher Rücksichtnahme**.

- 3. Ferner verstößt die Zuwegung in ihrer Dimensionierung gegen **feuerpolizeiliche Vorgaben**. So wird in der Beratungsvorlage der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 5. Mai 2004 unter Ziffer 5 ausgeführt, dass die Feuerwehr Meerbusch eine Fahrbahndimensionierung von 6 m Wegefläche und 7,5 m Wenderadius für erforderlich hält. Der vorhandene Weg ist jedoch lediglich zwischen 4,5 m und 5 m breit, so dass die Vorgabe der Feuerwehr Meerbusch als nicht erfüllt anzusehen ist.

- 4. Zudem entsteht durch den Anschluss von drei zusätzlichen Wohnhäusern an den vorbezeichneten Privatweg eine **erhebliche zusätzliche Lärmbelästigung** unseres Mandanten. Maßstab für die Zumutbarkeit ist die konkrete Situation und planerische Konzeption der Gemeinde. Insoweit genießt unser Mandant Vertrauensschutz dahingehend, dass der durch den

bisherigen Bestand hervorgerufene Verkehr auch bei etwaigen neuen Wohnhäusern nicht über das hinausgeht, was im Rahmen des Planungsgebietes bezogen auf das Grundstück unseres Mandanten üblich ist. Bis dato war über den Privatweg lediglich das Haus unseres Mandanten angeschlossen. Bei dem Anschluss von drei weiteren Wohnhäusern, die jeweils mit zwei Parteien belegt werden dürften, ist allein durch die Bewohner ein Verkehrsaufkommen von ca. 48 anzunehmenden An- und Abfahrten/Tag zu erwarten. Hinzu kommen An- und Abfahrten von Besuchern, Boten, Hauspersonal etc. Insoweit dürfte die in der vorgenannten Beratungsvorlage der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 5. Mai 2004 unter Ziffer 4 angenommene Verkehrsmenge von ca. 20 zu erwartenden An- und Abfahrten (damals sogar auf der Grundlage von vier neu angeschlossenen Wohnhäusern) unzutreffend sein. Auch insoweit sehen wir die Grundsätze des **Vertrauensschutzes** sowie das **Gebot nachbarschaftlicher Rücksichtnahme hinsichtlich Art und Maß der Nutzung** als verletzt an.

Dies gilt umso mehr, als im Vorfeld bereits die Eigentümer der Flurstücke 258 und 257 angekündigt haben, ebenfalls eine neue Zufahrt von ihrem Grundstück auf die Privatstraße zu schaffen. Insoweit wären dann nicht nur drei sondern insgesamt fünf Häuser zusätzlich an die Privatstraße angebunden. Eine derartige Ausweitung der Nutzung wäre für unseren Mandanten gänzlich unzumutbar. Insoweit ist der Verkehr auch durch die im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte Änderung der Zuwegung für eines der vier geplanten Neubauten immer noch nicht gleichmäßig verteilt; über die Zuwegung Moerser Straße wären nur zwei neue Wohnhäuser angeschlossen, während über die Zuwegung Ahornstraße tatsächlich fünf Wohnhäuser neu angeschlossen werden würden.

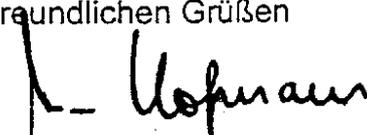
Im Übrigen dürfen wir auf die Einwendungen unseres Mandanten vom 22. Dezember 2003 und vom 29. März 2004 im Zuge der vorgezogenen Bürgerbeteiligung verweisen, denen bisher nicht abgeholfen ist.

- 4 -

Im Rahmen einer Abwägung aller Aspekte könnte mein Mandant sich vorstellen, mit der vorgesehenen Neubebauung grundsätzlich sein Einverständnis zu erklären, wenn und soweit die Zuwegung gleichmäßig verteilt würde. Dies hieße nach dem derzeitigen Stand, dass die auf dem Grundstück von Herrn Brogsitter zu errichtenden Häuser über dessen auf die Moerser Straße angebundenes Privatweg geleitet werden, während die Zuwegung für die zwei auf dem Grundstück von Frau Peek zu errichtenden Häuser über die auf die Ahornstraße angebundene Privatstraße erfolgt, während die Schaffung von neuen Zufahrten, beispielsweise von den Grundstücken der Eigentümer Mann und Boden, zu unterbinden wäre. Daneben könnte mein Mandant mit einer entsprechenden Lösung auch besser leben, wenn der Baustellenverkehr über die Moerser Straße abgeleitet würde. Nur der guten Ordnung halber ist darauf hinzuweisen, dass dieser Vorschlag auch den mit Frau Peek im Jahre 1987 getroffenen Vereinbarungen entspricht. Unser Schreiben an Frau Peek dürfen wir mit der Bitte um Kenntnisnahme diesem Schreiben beifügen.

Wir bitten höflich um entsprechende Berücksichtigung unserer Bedenken und Anregungen. Ein Gespräch, in welchem wir die Bedenken unseres Mandanten noch einmal vorbringen und ausführen, würden wir sehr begrüßen.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Bettina Meyer-Hofmann
Rechtsanwältin

Anlage

S.6

Mütze Korsch
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

02132/916167
Hr. Kirschen



Frau
Ursula Peek
Erlenweg 14 a

40667 Meerbusch

1. Juli 2004

BM/hs 138/04 D20\D9239

Anwalt: Dr. B. Meyer-Hofmann
Durchwahl Sekretariat (N. Sangs)
(02 11) 9 81-82 20

Ahornstraße

Sehr geehrte Frau Peek,

wir dürfen Sie höflich bitten, davon Kenntnis zu nehmen, dass wir die rechtlichen Interessen von Herrn Dr. Karl-Heinz Wöllner vertreten. Wie Ihnen bekannt ist, ist Herr Dr. Wöllner Eigentümer des Anwesens Ahornstraße 5 in Meerbusch.

In Zusammenhang mit der Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 240 haben wir in Erfahrung gebracht, dass die an dem Anwesen unseres Mandanten vorbeiführende und in Ihrem Eigentum stehende Privatstraße ausgebaut werden soll. Diesbezüglich dürfen wir auf die vertraglichen Vereinbarungen zwischen Ihnen und unserem Mandanten aus der Urkunde des Notars Dr. Johann Peter Tieves vom 18. September 1987 verweisen, wonach hinsichtlich der betreffenden Privatstraße Art und Umfang der Nutzung festgelegt und dinglich durch Einräumung einer Grunddienstbarkeit (Wegerecht) abgesichert ist. Grundlage dieser Regelungen sowie die Geschäftsgrundlage des gesamten Vertrages war die gemeinsame Vorstellung,



- 2 -

dass bis auf die in der Notarsurkunde Bezug genommene Bebauung der Flurstücke 339 und 186 keine weitere Nutzung des Privatweges erfolgen würde. Entsprechendes ist auch aus verschiedenen Bestimmungen, insbesondere § 4 Abs. 2 des Notarvertrages, ersichtlich. Eine weitere Nutzung des Privatweges für angrenzende Bestandsimmobilien bzw. neu zu errichtende Immobilien war nicht gemeinsame Vorstellung der Parteien und somit ausgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund hat uns die über die Privatstraße zu führende Erschließung von insgesamt drei neuen Immobilien, wovon eine nicht auf Ihrem Grundstück gebaut wird, sowie der zwei Immobilien Mann und Boden mehr als erstaunt. Eine derartige Ausweitung der Zuwegung verstößt gegen die mit unserem Mandanten getroffene Vereinbarung. Wir fordern Sie hiermit höflich auf, sowohl privatrechtliche als auch öffentlich-rechtlich relevante Maßnahmen zur Ausweitung der Zuwegung, die über den Anschluss Ihrer Flurstücke 339 und 186 hinausgehen, zu unterlassen.

Ferner haben Sie sich mit unserem Mandanten in der vorgenannten Notarsurkunde über die Art der Bebauung auf dem Flurstück 339 geeinigt. Unser Mandant hatte Sie mit Schreiben vom 18. Mai 2004 um eine entsprechende Bestätigung gebeten, dass das von Ihnen geplante Bauvorhaben nicht gegen diese Baubeschränkungen verstößt. Insoweit dürfen wir hier noch einmal kurz um Beantwortung des Schreibens unseres Mandanten vom 18. Mai 2004 bitten. Im Übrigen gehen wir davon aus, dass Sie eine entsprechende Baubeschränkung im Falle des Verkaufes auch gegenüber Dritten entsprechend den vertraglichen Regelungen in § 4 Abs. 9 der Notarsurkunde auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Bettina Meyer-Hofmann
Rechtsanwältin

S.8

Mütze Korsch
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH



Per Fax: (0 21 32) 91 61 67
Stadt Meerbusch
Planungsamt – Fachbereich 4
Herrn Kirsten
Wittenberger Straße 21

- 3 Blatt -

40668 Meerbusch-Lank

29. Juli 2004

BM/ns 136/04 D20/D129

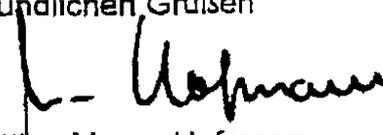
Anwalt: Dr. B. Meyer-Hofmann
Sekretariat (N. Sangs)
Durchwahl: (02 11) 8 82 92-3 52
Telefax: (02 11) 8 82 92-3 61

**Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 240
Meerbusch-Büderich
Gartenstadt Meerer Busch/Ahornstraße
hier: Information über den Verhandlungsstand mit Frau Peek**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kirsten,

beigefügt darf ich Ihnen rein zur Information über den Verhandlungsstand zwischen meinem Mandanten und Frau Peek unser Schreiben an Frau Peek vom heutigen Tage mit der Bitte um Kenntnisnahme überreichen.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Bettina Meyer-Hofmann
Rechtsanwältin

Anlage