

Stadt Meerbusch
Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.26.03.127A-3.Ä.+E. Nr.

7

6. Januar 2009

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP 3.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 20. Januar 2009

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 127 A in Meerbusch-Lank-Latum, im Bereich der Uerdinger Straße Nr. 12

3.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

3.2 Beschluss der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Beschlussvorschlag:

3.1 _ _ _ Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stellt fest:

Der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 127 A in Meerbusch-Lank-Latum, im Bereich der Uerdinger Straße Nr. 12 hat einschließlich der Entwurfsbegründung gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung vom 5. August 2008 bis einschließlich 5. September 2008 öffentlich ausgelegt.

Über die eingegangenen Stellungnahmen entscheidet der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt:

Einwender 1 Schreiben vom 28.08.2008 und 29.08.2008
Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Eine Reduzierung auf die bestehenden Höhen der Einwender kann nur teilweise gefolgt werden. Die zulässige Firsthöhe in diesem Bereich ist wesentlich höher (max. 10,5 m) festgesetzt, wurde aber nicht ausgenutzt. Die sehr niedrige bestehende Firsthöhe von 7,58 m für die Neubauten zu übernehmen, würde die Bebaubarkeit extrem einschränken und ist für ein übliches 1 ½-geschossiges Gebäude zu niedrig.

Um eine Beeinträchtigung der benachbarten Gebäude zu vermeiden, wird die Traufhöhe auf maximal 4,5 m und die Firsthöhe auf maximal 9,5 m reduziert, so dass sich ein optisch 1 ½-geschossiges Gebäude ergibt.

Die Firstrichtung kann im Bebauungsplan nicht festgelegt werden, dafür wäre eine Gestaltungssatzung erforderlich. In der Begründung wurde aber bereits auf Anregung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften die Firstrichtung zur Nutzung von

Solarenergie festgelegt, so dass die gleiche Firstrichtung aufgenommen wird. Allerdings wird der Neubau nicht den „Doppelgiebel“ der umgebenden Doppelhäuser aufnehmen, so dass auch bei gleicher Firstrichtung trotzdem eine höhere Firsthöhe erforderlich ist.

Einwender 2

Schreiben vom 6. Oktober 2008

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Eine Reduzierung auf die bestehenden Höhen der Einwender kann nur teilweise gefolgt werden. Die zulässige Firsthöhe in diesem Bereich ist wesentlich höher (max. 10,5 m) festgesetzt, wurde aber nicht ausgenutzt. Die sehr niedrige bestehende Firsthöhe von 7,58 m für die Neubauten zu übernehmen, würde die Bebaubarkeit extrem einschränken und ist für ein übliches 1 ½-geschossiges Gebäude zu niedrig.

Um eine Beeinträchtigung der benachbarten Gebäude zu vermeiden, wird die Traufhöhe auf maximal 4,5 m und die Firsthöhe auf maximal 9,5 m reduziert, so dass sich ein optisch 1 ½-geschossiges Gebäude ergibt.

Einwender 3

Schreiben vom 10.10.08

Den Bedenken wird größtenteils nicht gefolgt.

zu 1.:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 127 A sah zwei überbaubare Flächen auf dem Flurstück 267 vor. Das Bestandsgebäude Uerdinger Straße Nr. 12 sollte dabei abgerissen werden, um eine breitere öffentliche Verkehrsfläche zu ermöglichen. Diese Maßnahmen sind jedoch bisher nicht durchgeführt worden. Das Bestandsgebäude verursacht keinerlei Sichteinschränkung für die Wohnungen Am Latumer See 5, da es weiter östlich liegt als dieses. Allerdings befindet sich die östliche der beiden im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen direkt gegenüber dem Gebäude Am Latumer See 5. Gemäß der vorliegenden Änderung wird diese überbaubare Fläche geringfügig nach Westen verschoben, so dass sie nicht mehr vollständig gegenüber dem Gebäude Am Latumer See 5 zu liegen kommt. Die westliche überbaubare Fläche behält in etwa die bisherige Position bei, rückt nur um wenige Meter nach Osten, so dass sich der Abstand zur Bestandsbebauung am Weingartsweg vergrößert. Eine aufgrund der im Rahmen der 3. Änderung und Ergänzung vorgesehenen überbaubaren Flächen stärkere Sichteinschränkung von den Wohnungen der Einwender aus ist demnach nicht gegeben.

Zudem ist anzumerken, dass die überbaubaren Flächen üblicherweise etwas größer dimensioniert werden als die eigentlichen Gebäude, um einen gewissen Spielraum in der Anordnung der Gebäude zu erhalten. Demnach wird die Grundfläche der beiden Gebäude jeweils weniger als 13,5 x 13,5 m betragen, vielmehr werden auch die Terrassen größtenteils innerhalb der Abmessungen der überbaubaren Flächen liegen. Aufgrund des Abstands von über 22,0 m zwischen den geplanten überbaubaren Flächen und dem Wohngebäude der Einwender, ist nicht von einer übermäßigen Verschattung auszugehen.

Um jedoch möglichen Konflikten vorzubeugen, werden die festgesetzten First- und Traufhöhen in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandenen Gebäude, die niedriger gebaut wurden, als nach Bebauungsplan zulässig wäre, reduziert. Die Traufhöhe wird auf maximal 4,5 m und die Firsthöhe auf maximal 9,5 m neu festgesetzt.

zu 2.:

Eine Einsehbarkeit von anderen Wohngebäuden oder Terrassen in benachbarte Gärten und Wohnungen ist in eher städtischen Siedlungsbereichen stets gegeben und muss als sozialadäquate, geringfügige Beeinträchtigung hingenommen werden. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass keine öffentlichen Erschließungen oder Zufahrten sondern lediglich private Wohngrundstücke, Gärten und evtl. Terrassen/Balkone den Wohnbereichen der Einwender gegenüberliegen. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Gehrecht an der nördlichen Grenze des überplanten Grundstücks entfällt im Rahmen der Änderung. Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt min. 22,0 m. Eine beträchtliche Minderung der Wohnqualität aufgrund der Bebauung des benachbarten Grundstücks kann daher nicht gesehen werden. Zudem wäre grundsätzlich eine Bebauung, und damit die Einsehbarkeit der Wohnbereiche, auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans zulässig. Dies spricht demnach nicht gegen die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans.

zu 3.:

Die Erhöhung der Lärmimmissionen durch die Bebauung mit zwei Gebäuden anstelle eines einzelnen ist als geringfügig zu werten. Die Zufahrt zu den geplanten Gebäuden liegt im Süden, auf der den Einwendern abgewandten Seite des Grundstücks. Die geplanten Gebäude bieten demnach eine gewisse Abschirmung zu den Wohnungen der Einwender hin. Unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen von der Uerdinger Straße sind die zusätzlichen Lärmimmissionen aus vier Wohneinheiten auf dem überplanten Flurstück zu vernachlässigen.

zu 4.:

Grundsätzlich ist eine Bebauung des Grundstücks, und somit der Verlust eines Teiles des Baumbestands und des unversiegelten Bodens, auch aufgrund des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans möglich. Bei der Änderung eines Bebauungsplans ist das neue dem bestehenden Baurecht und nicht dem tatsächlichen Zustand des Grundstücks gegenüberzustellen. Durch die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nur geringfügig erhöht und damit den Werten für die umliegenden Grundstücke etwa angeglichen. Die Änderung des Bebauungsplans stellt demnach keinen übermäßigen ökologischen Eingriff dar.

Eine beträchtliche Wertminderung der Wohnungen Am Latumer See 5 durch die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 127 A kann nicht gesehen werden.

Bezirksregierung Düsseldorf/Kampfmittelbeseitigungsdienst Schreiben vom 05.09.2008

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

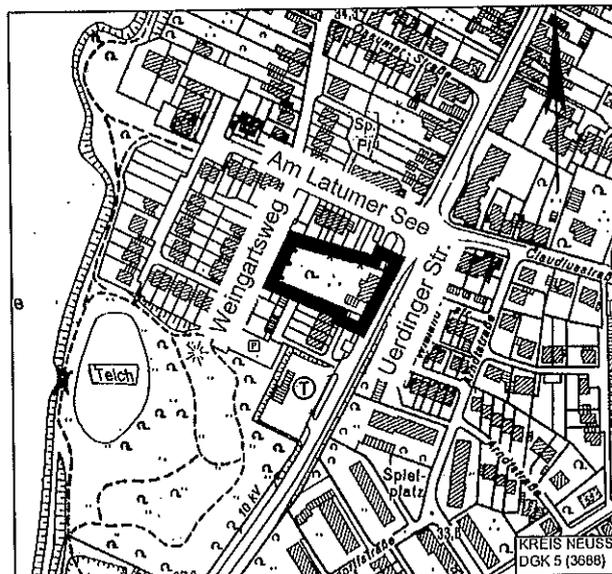
3.2 Beschluss der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 127 A in Meerbusch-Lank-Latum, im Bereich der Uerdinger Straße Nr. 12 einschließlich der Entwurfsbegründung gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit § 4a (3) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung erneut öffentlich auszulegen.

Die Auslegungsfrist beträgt zwei Wochen.

Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 267 sowie teilweise die Flurstücke 71, 541, 644, 820, 828 und 829 der Flur 4, der Gemarkung Latum und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 A außer Kraft.

Begründung:

Der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 127 A in Meerbusch-Lank-Latum, im Bereich der Uerdinger Straße Nr. 12 hat einschließlich der Entwurfsbegründung vom 5. August 2008 bis einschließlich 5. September 2008 gemäß § 13 (2) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Aus der Öffentlichkeit wurden die als Anlage in Kopie (Anlage 1) beigefügten Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 4. August 2008 über die öffentliche Entwurfsauslegung benachrichtigt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die beteiligten Nachbargemeinden sind der als Anlage in Kopie (Anlage 2) beigefügten Liste zu entnehmen.

Es wurde die als Anlage in Kopie (Anlage 3) beigefügte Stellungnahme mit Einwendungen vorgebracht.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat nunmehr über die eingegangenen Stellungnahmen unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu entscheiden.

Gemäß neuer Rechtsprechung (Urteil des OVG NRW vom 14.02.2007-10 D 31/04.NE) ist der Rat auch selbst zur Erfassung, Bewertung und Abwägung der Belange aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verpflichtet.

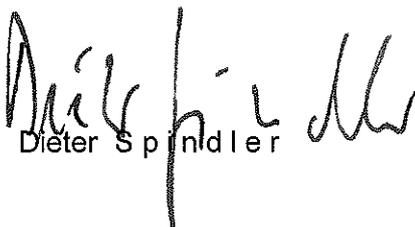
Die Aufstellung des Planes erfolgte im vereinfachten Verfahren. Im Rahmen dessen wurde auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet und die Offenlage nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. Dementsprechend entfallen Beschlüsse über die vorzeitigen Beteiligungen.

Allen Ratsmitgliedern werden die Vorlagen mit Anlagen und die Niederschriften ebenfalls übersandt und sind ihnen bekannt bzw. liegen ihnen in der Ratssitzung vor. Sie können auch vor oder während der Ratssitzung nochmals in den Aufstellungsvorgängen bei der Verwaltung eingesehen werden.

Um das Verfahren fortführen zu können, ist der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung erforderlich.

Lösung:

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden.


Dieter Spindler

Meerbusch, 28.08.2008



Stadt Meerbusch - Stadtplanung

Fachbereich 4	
Eing.: 02. Sep. 2008	
4-61	4-63
weiter an: <i>NE</i>	

Mit der Bitte diese Anregungen an das zuständige Rat- bzw. Ausschussmitglied im Planungsausschuss weiterzuleiten

14/2.9. für

Anregungen zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 A

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit der Bebauung des Innenbereichs hinter unseren Häusern Weingartsweg 42, 40 und 38 können wir uns grundsätzlich einverstanden erklären.

Jedoch erscheint uns die Festlegung der Gebäudehöhe für das unmittelbar hinter unseren Grundstücken gelegene Baufenster mit einer Traufhöhe von 6.5 m – also einem voll 2-geschossigen Haus plus Dach entschieden zu hoch im Übergang zu unseren (Doppel-) Häusern.

Diese sind 1 ½ - geschossig und weisen eine Traufhöhe von nur etwa 5.0 Metern und einer Firsthöhe von nur 7.58 m auf und sind damit deutlich niedriger (geplante Firsthöhe = 11.0 m !!!)

In einem Abstand von nur 9 Metern zu unseren Grundstücken würde also eine 2-geschossige Fassade plus Dachfläche errichtet. Das empfinden wir als zu hoch!

Wir regen deshalb an, dieses Baufenster mit einer ebensolchen Traufhöhe wie bei unseren Doppelhäusern festzusetzen, damit ebenfalls nur ein maximal 1 ½-geschossiges Haus möglich ist.

Dazu wäre dabei überlegenswert, ob dieses neue Doppelhaus auch als giebelständiges Haus (wie die unserigen) ausgeführt werden kann – also mit gleicher Hauptfirstrichtung.

Wir bitten aus den genannten Gründen unsere Anregungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

[Handwritten signature]

Meerbusch, 29.08.2008


Stadt Meerbusch

Stadtplanung

Mit der Bitte diese Anregungen an das zuständige
Rat- bzw. Ausschussmitglied im Planungsausschuss
weiterzuleiten

Schreiben der  vom 28.08.08
zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 A

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit der Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 A (Uerdinger Str.
12) sind wir auf keinen Fall einverstanden.

Wir teilen die im vorgenannten Schreiben aufgeführten Bedenken der Familien
 - insbesondere zur Höhe der
geplanten Doppelhäuser - und bitten den Bebauungsplan in der vorliegenden Form
nicht zu verabschieden.

Mit freundlichen Grüßen








Fachbereich 4
 Eing.: 15. Okt. 2008
 4-61 | 4-63
 weiter an: ME

Stadt Meerbusch
 Dezernat III
 Eing.: 10. Okt. 2008
 weiter an:
 FB 4 FB 5 FB 6 SB 11 SIm

13
 Stadt Meerbusch
 Poststelle
 Eing.: 09. Okt. 2008

15.10. 1u



Stadt Meerbusch
 Stadtplanung und Bauaufsicht
 Wittenberger Straße 21
 40668 Meerbusch

Stadt Meerbusch
 Bauordnung
 13. Okt. 2008
 FB 4-63



40668 Meerbusch

Fachbereich 4
 Eing.: 10. Okt. 2008
 4-61 | 4-63
 weiter an: ME

1u

Meerbusch, den 6. Oktober 2008

Widerspruchsbegründung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 A

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit begründe ich meinen Widerspruch vom 05.09.08 gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 A wie folgt:

Die Festlegung der Gebäudehöhe für das unmittelbar an mein Grundstück angrenzende Baufenster ist mit einer Traufhöhe von 6,50 m (entspricht einer beabsichtigten Firshöhe von 11,0 m) entschieden zu hoch. Die Festsetzungen für unsere Flurstücke sind mit 5,0 m deutlich niedriger und entsprechen lediglich einer Firshöhe von 7,58 m.

In einem Abstand von ca. 12 m zu meinem Grundstück würde entsprechend den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans eine 2-geschossige Hausfassade plus Dachfläche errichtet werden können.

Gegen diese unverhältnismäßig hohe Nachbarschaftsbebauung lege ich Widerspruch ein.

Mit freundlichen Grüßen



Familie [REDACTED]
Familie [REDACTED]
Familie [REDACTED]
Familie [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Am Latumer See 5
40668 Meerbusch

Meerbusch, 10.10.08

An
Stadt Meerbusch
Stadtplanung und Bauaufsicht
Wittenberger Straße 21

40668 Meerbusch

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 127A vom 02.06.08

Hier: Unser Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie am 01.10.08 in Ihrem Hause zwischen Frau Dipl. Ing. Neitzert und [REDACTED] sowie [REDACTED] besprochen, erfolgt hiermit unser Widerspruch gegen die im Bezug genannte 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 127 A vom 02.06.08.

Sie waren so freundlich, uns trotz Ablaufs der Offenlegung (05.09.08) eine Frist bis zum 13.10.08 einzuräumen.

Zur Begründung des Widerspruchs wird Folgendes ausgeführt:

1. Vorgeschichte

Bevor wir uns für den Kauf einer Wohneinheit in der Baumaßnahme am Latumer See 5 (Fertigstellung Ende 1993/ Anfang 1994) entschieden, haben wir uns selbstverständlich auch mit den Gegebenheiten in der Umgebung des Anwesens vertraut gemacht und dies in unsere Entscheidung zum Kauf mit einfließen lassen.

Die an die Südseite unseres Grundstücks angrenzende Fläche bestand zum überwiegenden Teil aus einem Obst- und Gemüsegarten.

Dass dieser Zustand nicht dauerhaft sein würde, war uns klar und wir rechneten damit, dass sich die Flächennutzung irgendwann ändern würde. Grundlage unserer Überlegungen bildete dann die erste Ausfertigung des Bebauungsplanes 127 A. (Anlage 1)

Hieraus war die Errichtung einer zusätzlichen Gebäudeeinheit an der Westseite des Kremer-Grundstückes ersichtlich. Damit wären wir - zwar mit Bedenken - einverstanden gewesen. Mit Schreiben vom 07.02.06 informierte uns Herr Hans Kremer über eine beabsichtigte Baumaßnahme, welche auf seinem Grundstück zwei getrennte Gebäudeeinheiten vorsah und bat um unsere Stellungnahme (Anlage 2).

Mit Schreiben vom 01.03.06 teilten wir Herrn Hans Kremer unsere Einwände gegen seine beabsichtigte Maßnahme an der Uerdinger Straße 12 mit. Eine Ablichtung wurde auch Ihnen übermittelt (Anlage 3). Seit dieser Zeit haben wir keine Nachricht über den Sachstand erhalten, so dass wir der Meinung waren, von dem Bauvorhaben wurde Abstand genommen.

2. Begründung der Ablehnung

Außer der Nichtübereinstimmung mit dem Bebauungsplan (1. Ausfertigung) führen wir zur Begründung an:

- 2.1. Sicht Einschränkung von unserem Wohnbereich aus durch zwei Gebäudeeinheiten 13,5 x 13,5 Meter Grundfläche und 11 Meter Firsthöhe. Abstand ca. 20 Meter - Verminderung von Helligkeit und Sonneneinstrahlung, verbunden mit größerem Schattenwurf.
- 2.2. Dritte erhalten von diesen Gebäuden aus die Möglichkeit der Einsicht in unseren privaten Wohnbereich - keine ungestörte Nutzung der Balkone, wodurch sich eine beträchtliche Minderung der Wohnqualität ergibt.
- 2.3. Erhöhte Lärmemission von zwei Gebäuden mit jeweils zwei Doppelhaushälften (höher als von einer Gebäudeeinheit)
- 2.4. Vernichtung von Grünflächen mit zum Teil altem Baumbestand.
Die Verwirklichung der o.a. Maßnahme würde zweifellos zu einer umfangreichen Vernichtung von Grünflächen mit zum Teil altem Bestand von Obst- und Nadel-, sowie Laubbäumen führen und darüber hinaus würden die bisherigen Grasflächen versiegelt werden, was eine Verminderung der Sauerstoffproduktion in diesem Bereich zur Folge hätte.

Dies alles zusammen würde auch eine beträchtliche Wertminderung der Wohnungen am Am Lätumer See 5 bedeuten.

3. Antrag

Aus o.a. Gründen beantragen wir, die dritte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes vom 02.06.08 nicht zu verabschieden und den Bebauungsplan in seiner ersten Ausfertigung beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature and name]

Hans Kremer

Uerdinger Str. 12
40668 Meerbusch-Lank

Hans Kremer * Uerdinger Str. 12 * 40668 Meerbusch-Lank

[REDACTED]
40668 Meerbusch-Lank

Meerbusch-Lank, den 07.02.2006

**Bauvorhaben Uerdinger Str. 12 in Meerbusch-Lank
Nachbarzustimmung**

Sehr geehrte [REDACTED]
sehr geehrter [REDACTED]

wir beabsichtigen, unser Grundstück in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Einfamilienhäusern bebauen zu lassen und haben die dafür nötigen Grundstücksflächen inzwischen verkauft und einen positiven Vorbescheid für die Absichten von der Stadt Meerbusch erhalten. Es ist beabsichtigt, 2 Doppelhaushälften mit 4 Wohnungen zu bauen. Zu Ihrer Information erhalten Sie den Lageplan der Maßnahme anliegend.

Die Stadt Meerbusch hat uns auferlegt, den betroffenen Anliegern Gelegenheit zu geben, Anregungen oder Bedenken gegen die Maßnahme zu artikulieren, soweit von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen werden soll.

Wir bitten Sie, als Eigentümer der Parzelle [REDACTED] in diesem Zusammenhang darum, der Verschiebung der Baukörper – wie farblich dargestellt – außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans zuzustimmen. Wir sichern Ihnen dabei zu, dass die vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Bauordnung NW eingehalten werden.

Sollten jedoch Einwände gegen diese Verschiebungen bestehen, bitte ich Sie, diese zu erläutern.

Sollten Sie jedoch keine Einwände gegen die Verschiebungen haben, bitte ich Sie, beigefügte Fotokopie dieses Schreibens zu unterzeichnen und an mich zurückzusenden.

Für Ihre Bemühungen bedanke ich mich einstweilen und verbleibe

mit freundlichen Grüßen


- Hans Kremer -

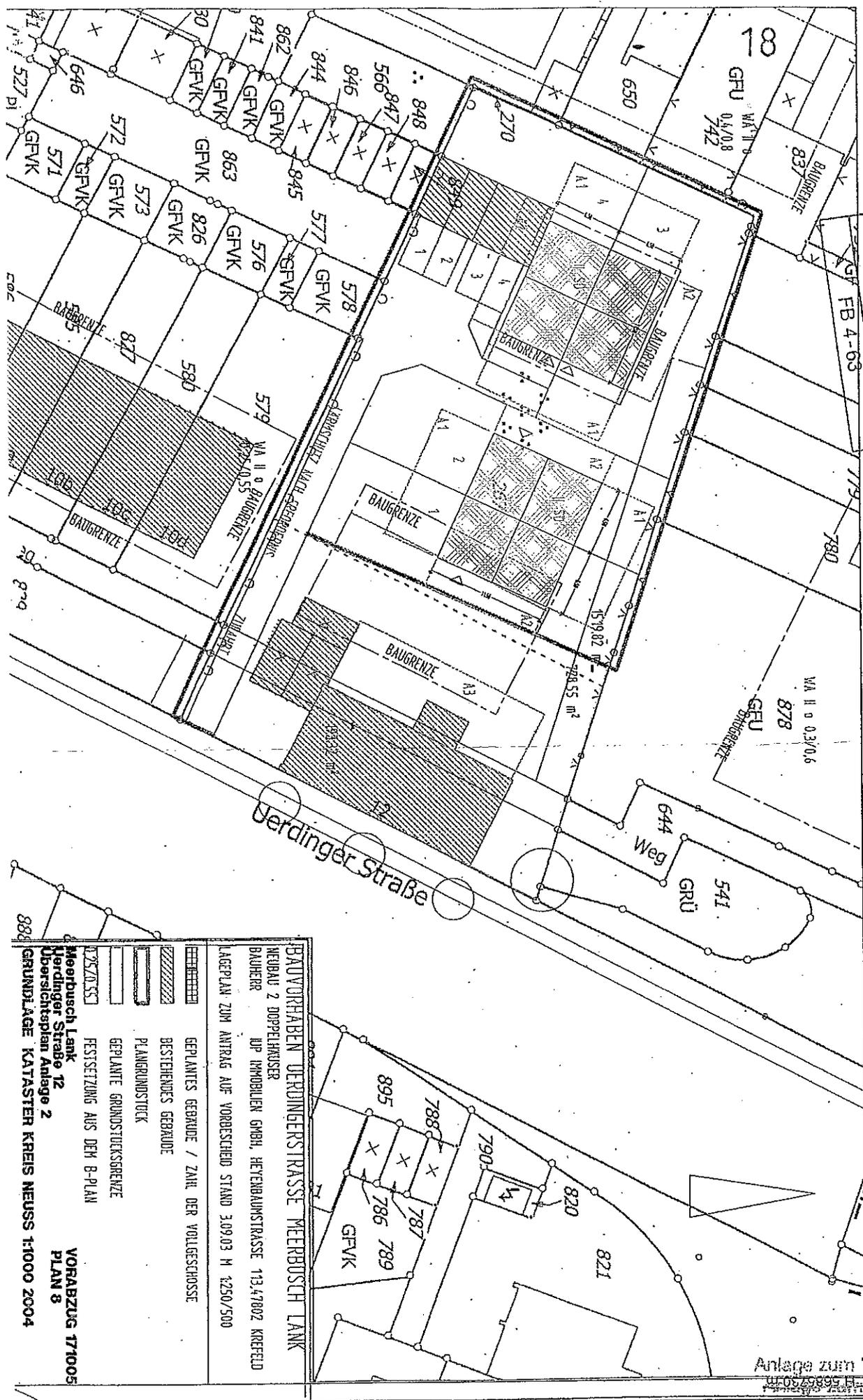
Anlage

Im Schreiben erwähnt

Stadt Meerbusch
 Bauordnung

31. Okt. 2005

FB 4-63



BAUVORHABEN DERDINGERSTRASSE MEERBUSCH LANK
 NEUBAU 2 DOPPELHAUSER
 RAUHER UP IMMOBILIEN GMBH, HEYENBAUMSTRASSE 113, 47802 KREEFELD

LAGEPLAN ZUM ANTRAG AUF VORBEREITUNG STAND 3.09.03 M 1:250/500

	GEPLANTES GEBÄUDE / ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
	BESTEHENDES GEBÄUDE
	PLANGRUNDSTÜCK
	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	FESTSETZUNG AUS DEM B-PLAN

Meerbusch Lank
 Derdinger Straße 12
 Übersichtsplan Anlage 2
 GRUNDLAGE KATASTER KREIS NEUSS 1:1000 2004

VORABZUG 171005
 PLAN 8

Nr. 446-1103 vom 12.12.05
 Stadt Meerbusch
 Der Bürgermeister
 Untere Bauaufsichtsbehörde

[REDACTED]
Am Latumer See 5
40668 Meerbusch
Tel.: 02150 / 3715

[REDACTED]
Herrn
Hans Kremer
Uerdinger Straße 12

40668 Meerbusch

Meerbusch, den 1. März 2006

Bauvorhaben Uerdinger Straße 12 in Meerbusch-Lank (Nachbarzustimmung)
Ihr Schreiben vom 7. Februar 2006

Sehr geehrter Herr Kremer,

hiermit möchten wir zurückkommen auf Ihr o.a. Schreiben, in dem Sie uns gebeten haben, zu dem geplanten Bau der beiden Doppelhaushälften mit vier Wohnungen auf dem Grundstück hinter Ihrem Haus Stellung zu nehmen.

Um uns einen Überblick über die Situation zu verschaffen, haben wir bei der Stadt Meerbusch Einsicht in den gültigen Bebauungsplan genommen.

Danach ist auf Ihrem gesamten Grundstück eine Bebauung mit insgesamt zwei Häusern zulässig. Diese schließt das von Ihnen und Ihrer Familie bewohnte Haus mit ein.

Die uns vorgelegte neue Planung sieht demgegenüber vor, dass zusätzlich zu Ihrem Haus zwei weitere Häuser auf dem Grundstück errichtet werden sollen.

Wir bitten um Verständnis, wenn wir dieser geplanten Bebauung, die nicht im Einklang mit dem geltenden Bebauungsplan steht, widersprechen und erklären, dass wir mit der geplanten Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht einverstanden sind.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED] [REDACTED]
PS:

Eine Kopie dieses Schreibens haben wir mit gleicher Post zur Kenntnis an die Stadt Meerbusch als Untere Bauaufsichtsbehörde gesandt.

[REDACTED]
Am Latumer See 5
40668 Meerbusch

[REDACTED]
Stadt Meerbusch
Fachbereich 4: Bauen und Planen
Postfach 1664

40641 Meerbusch

Meerbusch, den 1. März 2006

**Bauvorhaben Uerdinger Straße 12 in Meerbusch-Lank (Nachbarzustimmung)
Schreiben von Herrn Hans Kremer vom 7. Februar 2006**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.a. Schreiben hat uns Herr Hans Kremer gebeten, zu dem geplanten Bau der beiden Doppelhaushälften mit vier Wohnungen auf dem Grundstück hinter seinem Haus an der Uerdinger Straße 12 in Lank-Latum Stellung zu nehmen.

In der Anlage übermitteln wir Ihnen zu Ihrer Kenntnis unsere ablehnende Stellungnahme zu der geänderten Planung in Kopie.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED] [REDACTED]
Anlage: -1-

	Name	x	x	x	Anregungen	keine Anregungen	x	Anregungen	keine Anregungen
					Hinweise/ Vorschläge	Hinweise/ Vorschläge		Hinweise/ Vorschläge	Hinweise/ Vorschläge
35	Kreishandwerkerschaft					- 22			
36	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege			X					
37	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			X					
38	Air Liquide, Fernleitungen Rhein-Ruhr			X		11.08.08			
39	Evgl. Kirchengemeinde Büderich								
40	Evgl. Kirchengemeinde Osterath								
41	Evgl. Kirchengemeinde Lank / Strümp			X					
42	Erzbistum Köln (nur Büderich)								
43	Bistum Aachen								
44	Kath. Pfarrverband Büderich								
45	RWE Netzservice, Strom Weser-Ems, Dortmund			X		12.08.08			
46	Kath. Kirchengemeinde Osterath								
47	Kath. Kirchengemeinde Lank			X					
48	Kath. Pfarrgemeinde Strümp								
49	Neuapostolische Kirche des Landes NRW			X		21.08.08			
50	Landesverband der Jüdischen Gemeinde			X		11.08.08			
51	Landeshauptstadt 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	Naturschutzverbände, Landesbüro Oberhausen								
60	Naturschutzbund Kreisverband, Meerbusch								
61	ish NRW, Kabelnetz			X					
62	Bezirksregierung / Luftfahrtbehörde								
63	Bezirksregierung / Kampfmittelbeseitigung	X	X	X	05.08.08				
64	Verwaltungszentrum der Kirchengemeinden (ev. oder kath. Immobilien)								
65									
66									
67									
68									
69									
70									
71									
72									
73									
74									
75									
76									



23

Stadt Meerbusch
Poststelle
Eing.: 12. Sep. 2008

Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Stadt Meerbusch
Dezernat III
Eing.: 11. Dez. 2008
weiter an:
FB 4 FB 5 FB 6 SB 11 SIm

Telefon 0211 475-9717
Fax 0211 475-9040
kdb@brd.nrw.de
Zimmer
Auskunft erteilt:
Herr Schwiering

Stadt Meerbusch
Bürgerbüro, Sicherheit und Ordnung
Postfach 1664
40641 Meerbusch

Fachbereich 4
Eing.: 11. DEZ. 2008
4-61 4-63
weiter an: NT

Aktenzeichen
22.5-3-5162022-213/08/
bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

*fin
15.12.*

Datum: 05.09.2008

Meerbusch, BBplan Nr.127 A (Meerbusch-Lank-Latum), 3.Änd.
Ihr Schreiben vom 04.08.2008, Az.: 4.61.26.03/127A-3.Ä.+E.

Die Auswertung des o.g. Bereiches war wegen Schattenwürfen, Bewuchs und Bebauung nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, mein KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Dienstgebäude und Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

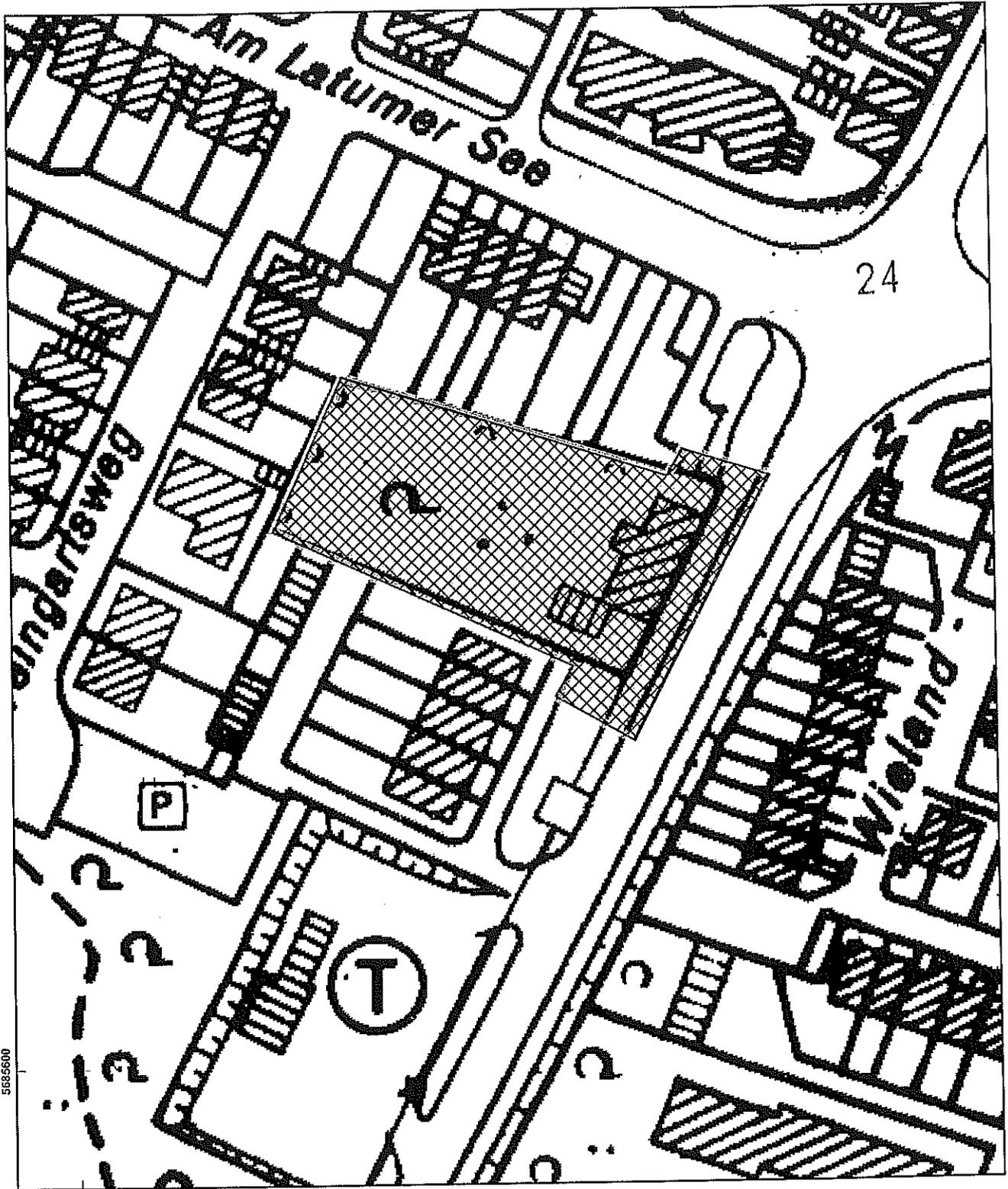
Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Unterrath S Bf
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED

Im Auftrag

(Schwiering)



5885600

2546800

Kartenmaßstab : 1:1.000

aktuelle Antragsfläche	Laufgraben	Sprengstelle
alle Antragsfläche	Linie ohne nähere Angaben	Sperre
geräumte Fläche	Bunker	Minensperre
nicht räumbare Fläche	Flakstellung	nicht auswertbare Fläche
Verdacht auf Bombenblindgänger	Geschützstellung	Bohrlochdetektion
geräumte Bombenblindgänger	Fläche mit Bombardierung	nicht räumbare Fläche
Schützenloch	Fläche mit starker Bombardierung	Oberflächendetektion
Trichter, Explosionskrater	Fläche mit Beschuss	Detektion mit Minensuchgerät
Panzergraben	Schießbahn	geräumte Fläche

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbilddauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 40 oder an kbd@brd.nrw.de.

Im Auftrag
gez. Schiefers

Anmeldung von Sondierbohrungen zur Detektion

Name, Firma, Telefon: _____

Aktenzeichen des KBD:	
Datum:	
Bauherr / Auftraggeber (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bohrfirma (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bauvorhaben und Adresse:	
Ansprechpartner auf der Baustelle zur genauen Terminabsprache (Name, Telefonnummer):	
Anzahl der Bohrungen:	
Tiefe in m der Bohrungen:	
Terminvorschlag für Detektion:	
Besonderheiten (Arbeitsschutz, usw.):	

Datum, Unterschrift: _____