

Bebauungsplan VII-2, Uevекoven – Gartenweg

Begründung

1.0 DAS PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet liegt am süd-westlichen Rand, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Uevекoven. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 0.8 ha; davon sind ca. 35% bereits mit Einfamilienhäusern bebaut, ca. 10% landwirtschaftlich genutzt, ca. 20% sind keiner Nutzungsart eindeutig zuzuordnen (zeitweilige landwirtschaftliche bzw. (erwerbs-)gärtnerische Nutzung oder Nutzung als Lager- und Abstellflächen. Die Erschließung erfolgt z.Z. über 6,00m breite, teilbefestigte Verkehrsfläche. Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes sind weder landwirtschaftliche noch gewerbliche Anlagen vorhanden. Der in 1979 bekanntgemachte Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt für den Planbereich Gemischte Bauflächen (M) und Flächen für die Landwirtschaft dar.

2.0 WERFORDERLICHKEIT UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Die z.T. ungeordneten Nutzungen am Rande der Ortslage von Uevекoven haben entschieden negative Auswirkungen sowohl auf das Ortsbild als auch auf das Landschaftsbild. Der verbindliche Bauleitplan soll dem und weiteren unerwünschten Nutzungen entgegenwirken und für den Planbereich im besonderen und für die Ortslage Uevекoven im allgemeinen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern. Ein wesentliches städtisches Planungsziel ist die Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes einerseits und die Bereitstellung von Bauland – wenn auch in kleinerem Umfang – für ortsansässige Bauwillige andererseits.

3.0 GRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

1. Bauflächen

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der Eigenart und Bauweise der näheren Umgebung. Die überbaubaren Bauflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Für die bereits bebauten Flächen ergeben sich die Baugrenzen aus dem Gebäudebestand; die Baugrenzen für die z.Z. noch unbebauten Flächen sind aus dem angrenzenden Bestand heraus entwickelt. Um den Platzcharakter des Wendeplatzes zu unterstreichen, sind dort die Baugrenzen bis auf 1m an der Strassenbegrenzungslinie herangeführt.

2. Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche „Gartenweg“ endet in einem Wendeplatz, der – am Rande der Ortslage gelegen – neben der Funktion „Verkehr“ (fließender und ruhender Verkehr) auch für andere Funktionen geeignet und nutzbar ist. (z.B. Platz für nachbarschaftliche Kommunikation, Straßenfeste, etc.) Der Gartenweg kann bis zum Wendeplatz in einer Breite von 6.00m ausgebaut werden; seine Fortsetzung darüber hinaus erfolgt als Wirtschaftsweg.

3. Freiflächen, umweltschützende Belange

Lage und Form der Baufläche sowie die Anordnung der überbaubaren Teile der Baugrundstücke haben zwangsläufig großzügig bemessene Einzelgrundstücke zur Folge, mit einem hohen Anteil an Hausgärten (bei bewusster Reduzierung von ökologisch uneffektiven Vorgartenflächen). Der Eingriff in die Natur und Landschaft ist durch Festsetzung von entsprechenden Flächen ausgeglichen. Die Bepflanzung soll nach der, diesem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste / Pflanzscheme erfolgen.

4.0 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Für die durch diesen Bebauungsplan betroffene städtebauliche Einheit ergibt sich eine deutliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und damit auch langfristig ein positives Wohnumfeld – sowohl im Hinblick auf die bestehende als auch die geplante Bebauung.

Dieses Ergebnis kann erzielt werden, bei sparsamen Umgang mit Grund und Boden für „Bauzwecke“, wobei die verbleibenden Freiflächen deutlich eine ökologische Aufwertung erfahren.