

Fotokopie

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 WALDFEUCHT

des Planungsverbandes Braunsrath-Haaren-Waldfeucht

1. Rechtsgrundlage

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Braunsrath-Haaren-Waldfeucht in ihrer Sitzung am 29.7.1969 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 Waldfeucht gem. § 2 Bundesbaugesetz (BBauG BGBl S. 341) beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Verbandes als Baugebiet ausgewiesen.

2. Lage

Der Bebauungsplan Nr. 4 Waldfeucht liegt im Norden der Gemeinde Waldfeucht hinter dem Sportplatz. Er hat Geltung für die Grundstücke der Gemarkung Waldfeucht, Flur 2, Flurstücke 45/1, 45/2, 46-49, 51, 52, 54, 59, 69/5, 69/6, 106, 262, 264, 269, 270, 273, 274, 275, 282-285, 308, 309, 318-328.

3. Fläche

Die Flächengröße des Bebauungsgebietes beträgt ca. 5,13 ha Bruttobauland. Davon entfallen auf Straßenflächen ca. 0,95 ha und auf öffentliche Grünflächen ca. 0,17 ha, zusammen öffentliche Flächen ca. 1,12 ha. Es verbleiben ca. 4,01 ha Nettobauland. Von diesem Nettobauland wird ca. die Hälfte als reines Wohngebiet (WR) und die andere Hälfte als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das WA-Gebiet ist bereits zum größten Teil bebaut.

4. Wohneinheiten, Läden, Einwohner

a) Anzahl und Größe

Auf einer Fläche von ca. 4,01 ha Nettobauland sollen mindestens 65 Wohneinheiten (WE) stehen, u.z. zum größten Teil als Einfamilienwohnheime in einer Größe von ca. 140 qm. Diese Bebauung entspricht einer Wohndichte von ca. 16,25 WE/ha Nettobauland (12,6 WE/ha Bruttobauland). Bei einem Durchschnittswert von 3,4 Einwohnern (EW) pro WE böte der Planungsbereich

ca. 221 Personen Wohnmöglichkeit. Das entspräche einer Einwohnerdichte von ca. 55,1 EW/ha Nettobauland (43,1 EW/ha Bruttobauland).

Im WA-Gebiet ist der Bau von notwendigen Einzelhandelsgeschäften durchführbar. Eine Gaststätte mit der Möglichkeit der Erweiterung ist vorhanden, bzw. es besteht die Möglichkeit eines Neubaues.

b) Bauweise

Das gesamte Planungsgebiet soll in offener Weise bebaut werden. Im WA-Gebiet östlich der Wegparzelle 59 können zweigeschossige Baukörper gebaut werden; es kann sich dabei nur noch um Schließung von Baulücken handeln. Westlich der Wegparzellen 59 und 106 sind allgemeine Wohngebiete mit zwingend zweigeschossiger Bauweise geplant. Rechts und links der Straße, Flurstück 323, stehen bereits freistehende Einfamilien-eigenheime; das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise ausgewiesen. Auf allen übrigen Flächen sind eingeschossige freistehende Einfamilien-eigenheime vorgesehen. Die im Plan festgesetzten Dachneigungen gelten als örtliche Bauvorschriften gem. § 103 der Landesbauordnung von NRW (BauO NW) vom 27. Jan. 1970 (GV NW vom 26.2.1970 S. 96) Die Höhe der Traufkanten von Satteldächern soll der Oberkante der Flachdächer entsprechen.

Keine Fehlbauweise

5. Garagen und Stellplätze

a) Garagen

Die Grundstücke sind so bemessen, daß ohne Schwierigkeiten Kleingaragen entsprechend der Garagenverordnung (GarVO) vom 23.7.62 (GV NW 1962 S. 509) neben oder hinter dem Haus auf der Grundstücksgrenze liegend möglich sind. Die Lage derselben wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt (ausgenommen die in der Mitte der Parzelle 47 gelegenen), damit individuell Wünsche der Bauherren berücksichtigt werden können. In den Teilen des Bebauungsplanes, wo zweigeschossig zwingend vorgeschrieben ist, sind die Garagen auch eingeschossig zulässig.

b) Stellplätze

Für alle Bauten sind genügend private Stellplätze auf den Grundstücken vorzusehen.

6. Verkehrsflächen

Die geplante Haupterschließungsstraße hat eine 9 m breite Fahrbahn mit 1,50 m breiten Gehwegen auf beiden Seiten. Die übrigen neu geplanten Straßen haben eine Fahrbahnbreite von 6 m und beiderseitige Gehwege von 1,50 m. In der westlichen Verkehrsfläche, die parallel zum Wirtschaftsweg 34 verläuft, sind öffentliche Parkflächen in Form von 2 m breiten Parkstreifen eingeplant. Vor dem WA-Gebiet an der Wegparzelle 106 ist eine Bushaltestelle vorgesehen. Zum Spielplatz führt von Westen ein 3 m breiter Fußweg, von Osten ein 2 m breiter, so daß von Westen nach Osten eine Fußgänger Verbindung besteht.

7. Erschließungskosten

Ca. 270 lfdm. Straße 9 m breit beidseitig mit 1,50 m breitem ^{Geh}Wegweg, einschl. ~~von~~ Verlegen von Kanal, Elektrokabel und Wasserleitung

pro lfdm. 700,00 DM = 189.000,00 DM

560 lfdm. dto., jedoch 6 m breit

pro lfdm. 500,00 DM = 280.000,00 DM

60 lfdm. ohne Gehweg

pro lfdm. 400,00 DM = 24.000,00 DM

94 qm Parkstreifen

pro qm 25,00 DM = 2.350,00 DM

495.350,00 DM

=====

8. Grünflächen

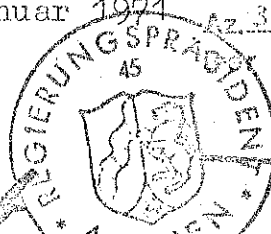
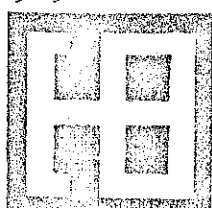
An öffentlichen Grünflächen sind im Zentrum des Bebauungsplanes ein Kinderspielplatz und an der Kreuzung der Haupterschließungsstraße mit der Straßenparzelle 59 und 106 kleine Parkanlagen vorgesehen.

Bodenordnung 9.

Zur Durchführung von B aumaßnahmen wird ein Umlegeverfahren notwendig.

gehört zur Genehmigung
vom 21. Juni 1971

5131 Selfkant-Wehr, den 26. Januar 1971



Regierungspräsident
Im Auftrag