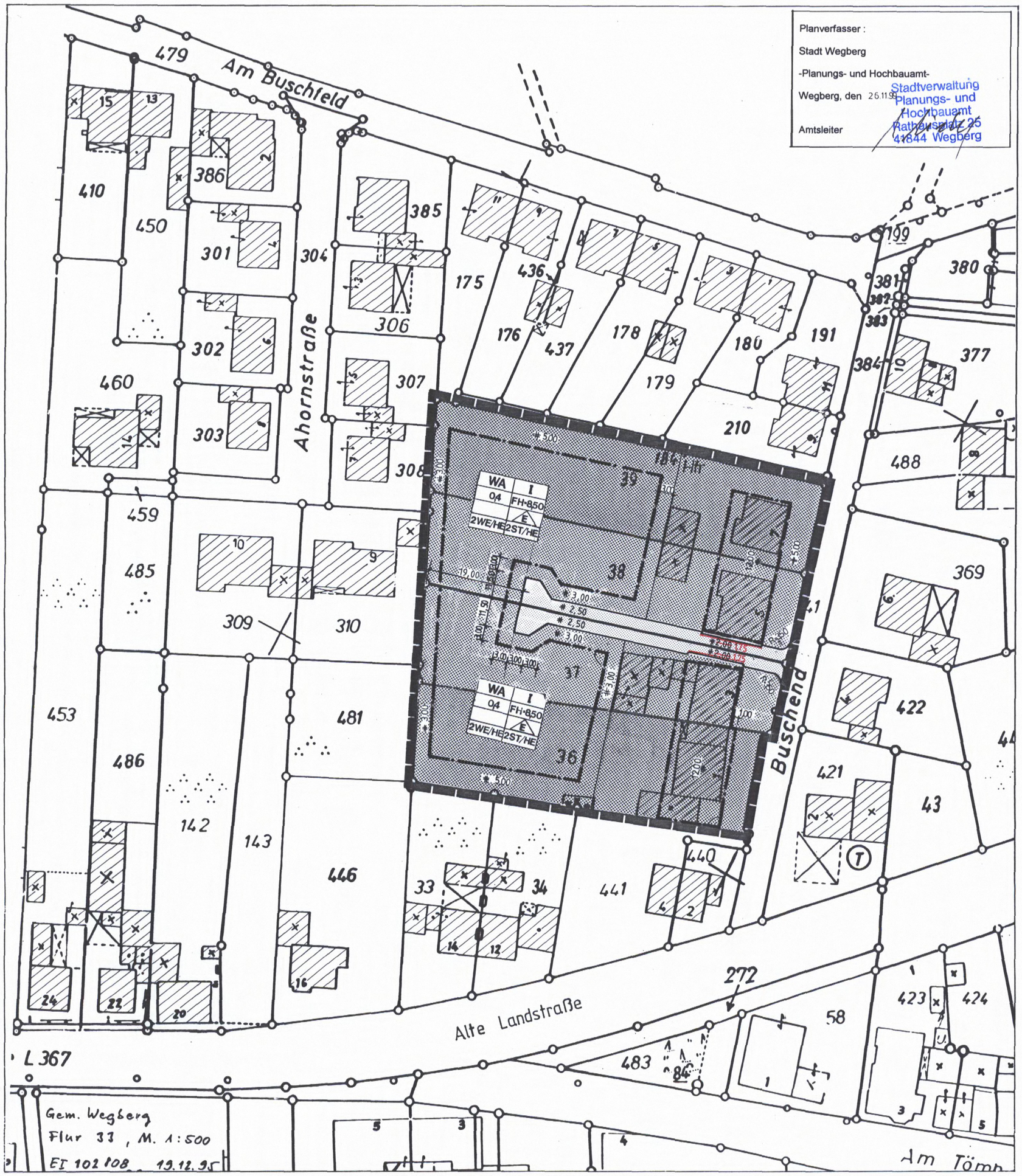
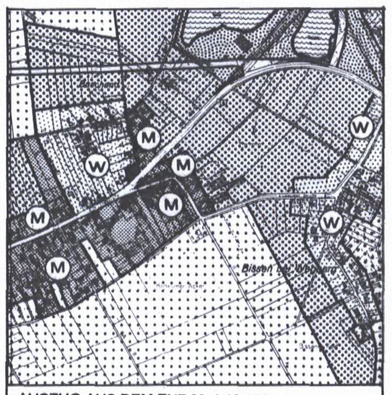
AUSLEGUNGSEXEMPLAR

BEBAUUNGSPLAN IV-3 TEILB KLINKUM-WARMERSWEG



AUSZUG AUS DER DT. GRUNDKARTE M: 1.5.000



AUSZUG AUS DEM FNP M: 1.10.000

Maßstab: 1 : 500

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
Allgemeine Wohngebiete	WA
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z. B. 2 WE/HE	2WE/HE
Stellplätze pro Hauseinheit, z. B. 2 ST/HE	2ST/HE
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
Grundflächenzahl	0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 1 Vollgeschoß	I
Firsthöhe, z. B. 8,50 m über BP (s. textl. Festsetzung)	FH=8,50m
BAUWEISE - BAUGRENZEN	
Nur Einzelhäuser zulässig	E
Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN	
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	

Der Beschluß des Rates der Stadt Wegberg vom 23.05.'95 den Bebauungsplan IV-3 Teil B Warmersweg aufzustellen, wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.'99 ortsüblich bekanntgemacht.

Wegberg, den 22.06.1999

Bürgermeisterin Ratsmitglied

Den betroffenen Bürgern wurde gemäß § 13 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.'99 bis 02.08.1999 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wegberg, den 03.08.1999

Stadtdirektor

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 21.06.1999 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Wegberg, den Bebauungsplan IV-3 Teil B Warmersweg aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Wegberg, den 22.06.1999

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Wegberg hat am 31.06.99 gem. § 10 Abs. 1 BauGB, in Verbindung mit § 28 GO NW den Bebauungplan IV-3 Teil B Warmersweg, als Satzung beschlossen.

Wegberg, den 02.09.99

Bürgermeisterin Ratsmitglied

Der Bebauungsplan IV-3 Teil B Warmersweg wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Der Beschluß der Satzung wurde am 26.11.99 ortsüblich bekanntgemacht.

Wegberg, den 26.11.99

Bürgermeisterin

Die Flurstücke stimmen in Ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Die geometrische Eindeutigkeit ist gegeben.

Stand der Planungsunterlagen

Heinsberg, den 2.12.1999

Kreisverwaltung, Katasteramt

Baumerich
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauO NW sind die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden darf.
3. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungseinheiten je Wohngebäude festgesetzt.
4. Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. BauO NW § 47 die Zahl der Stellplätze je Wohnungseinheit mit zwei Stellplätzen (offen, Carport oder Garage) festgesetzt.
5. Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird mit max. 8,50 m festgesetzt - Bezugspunkt (BP) ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am Baugrundstück.
6. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu belassen.

BEGRÜNDUNG

DAS PLANGEBIET

Der rd. 0,51 ha große Planbereich des Bebauungsplanes IV 3 - Teil B, Warmersweg, liegt am nord-östlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage Klinkum und ist Teil des Bebauungsplanes IV 3 - Klinkum, Warmersweg, für den bereits in 1982 der Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde; dieser Plan hat das Aufstellungsverfahren (einschl. der öffentlichen Auslegung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange u. a.) bis auf den Satzungsbeschluß (u. Genehmigung) bereits durchlaufen. Das Verfahren wurde jedoch aufgrund nicht auszuräumender Widerstände einiger betroffener Grundstückseigentümer gegen eine geplante Erschließungsstraße (parallel zur Alten Landstraße, vom Warmersweg in Richtung Buschend verlaufend) nicht zum Abschluß gebracht.

Diese geplante Erschließungsstraße hätte eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Bebauung in den Bereichen Warmersweg, Ahornweg, Buschend, Alte Landstraße bedeutet.
Daß die hier vorliegende verbindliche Bauleitplanung nunmehr einen Teilbereich des Bebauungsplanes behandelt, beruht auf einen Bürgerantrag betroffener Grundstückseigentümer.

ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Die 1982 beim Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan IV 3 - Klinkum, Warmersweg, formulierten Planungsziele haben auch noch heute ihre Gültigkeit und lassen sich auf den (Teil-) Bebauungsplan IV 3, Teil B, Wegberg, Warmersweg, übertragen.
Danach ist die städtebauliche Entwicklung und Ordnung insbesondere gerichtet auf die Verbesserung des Wohnumfeldes, sowohl durch Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes im Planungsgebiet selbst, als auch in den unmittelbar angrenzenden Randbereichen und dies unter besonderer Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan IV 3, Teil B, Warmersweg, ermöglicht auf einer Fläche von rd. 3.000 m² eine Neubebauung von vier freistehenden Einfamilienhäusern (vergl. textl. Festsetzungen), erschlossen über eine neu zu errichtende Erschließungsanlage (Sackgasse). Dadurch wird ein ungeordneter Bereich in die umgebende Wohnbebauung eingebunden.
Durch diese wünschenswerte und notwendige Entwicklung wird eine von Bebauung umgebene freie Fläche, die ohne Anbindung und Bezug zu anderen Freiflächen (Außenbereich) steht und aus ökologischer und ökonomischer Sicht keine Relevanz hat, im Interesse des Ortsbildes, der städtebaulichen Ordnung, der Wohnraumbeschaffung und somit im Interesse der Allgemeinheit einer Neubebauung zugeführt (ohne Erweiterung der Ortslage in den Außenbereich hinein).