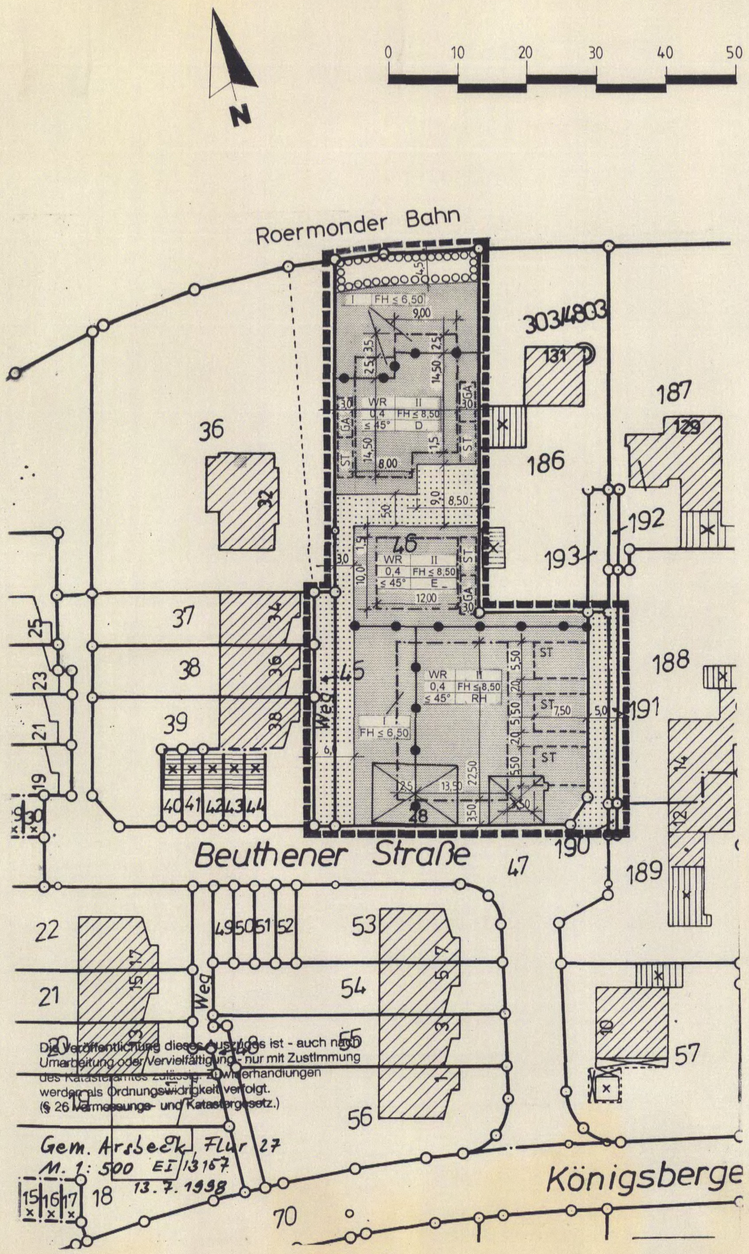
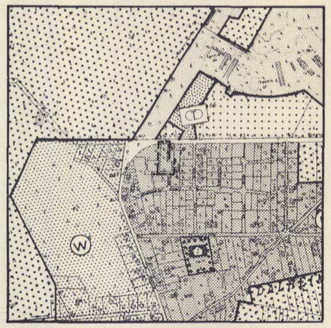
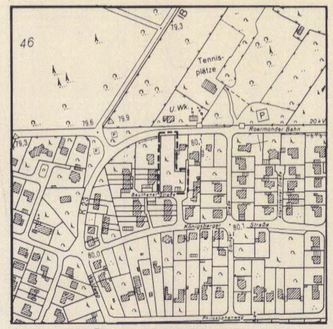
STADT WEGBERG
BEBAUUNGSPLAN NR: III 2
4. ÄNDERUNG
DALHEIM, RÖDGEN



Die Veröffentlichung dieses Auszugs ist - auch nach Umarbeitung oder Vervielfältigung - nur mit Zustimmung des Katasteramtes zulässig. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit verfolgt. (§ 26 Vermessungs- und Katastergesetz.)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan M. 1:10.000



Auszug aus der Dt. Grundkarte (DGK Nr. 13) M. 1:5.000

LEGENDE	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
REINES WOHNGEBIET	WR
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,4
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE z.B. 2 GESCHOSSE	II
DACHNEIGUNG MAX..	< 45°
BAUWEISE, BAUGRENZEN	
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	E
NUR EINZEL - UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	D
NUR REIHENHÄUSER ZULÄSSIG	RH
BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN	
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE / STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE	
ZWECKBESTIMMUNG: STELLPLÄTZE UND CARPORTS	ST
ZWECKBESTIMMUNG: GARAGEN	GA
FREIFLÄCHEN	
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN siehe § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig sind.
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 gen. Anlagen nicht überschritten werden darf.
3. Für die mit WR festgesetzten Bereiche wird aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit 1 Wohneinheit je Hauseinheit festgesetzt.
4. In dem als eingeschossig gekennzeichneten Bereich dürfen den Wohnhäusern Wintergärten, Überdachungen und Pergolen vorgelagert werden.
5. Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände wird gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m.zu § 47 BauONW die Zahl der Stellplätze je Wohnungseinheit mit zwei Stellplätzen (offen, Carport oder Garage) festgesetzt.
6. Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird mit max. 8,50 m für II-geschossige bauliche Anlagen und max. 6,50m für I-geschossige bauliche Anlagen festgesetzt. Bezugspunkt (BP) ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am Baugrundstück.
7. Garagen / überdeckte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen können ausnahmsweise mit begrünten Flachdächern errichtet werden. Die Höhe der Traufe oder der Attika wird mit max. 3,00 m bezogen auf BP (s. lfd. Nr. 6) festgesetzt.
8. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu belassen.
9. Zur Baugestaltung und damit zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Entwicklung des Ortsbildes wird gem. § 9 (4) BauGB festgelegt, daß transparente Einfriedungen und lebende Hecken nur bis zu einer Höhe von max. 1,30m zulässig sind. In den Vorgärten dürfen keine Einfriedungen vorgenommen werden. Rasenkantensteine sind erlaubt.

BEGRÜNDUNG

DAS PLANGEBIET

Das rd. 2 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Dahlheim, innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes III 2; dieser Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung mit "Reines Wohngebiet" (WR) fest.

ZIEL UND ZWECK DES BEBUUNGSPLANES

Da das Plangebiet weitgehend unbebaut ist, ergibt sich die Möglichkeit und Erforderlichkeit zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung - vor dem Hintergrund der sich stets ändernden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung - den Bebauungsplan zu ändern und zu ergänzen. Dies aber auch und vor allem unter dem Gesichtspunkt das Orts-und Landschaftsbild (hier) am Rande der Ortslage Dahlheim zu erhalten und zu verbessern.

BAUFLÄCHEN

Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an die das Plangebiet umgebende vorhandene Bebauung. Danach wurde "Reines Wohngebiet" festgesetzt, wobei das Maß der baulichen Nutzung deutlich unter den möglichen Höchstwerten der BauNVO bleibt, dies trägt nachhaltig zur Verbesserung des Wohnumfeldes und damit zu gesunden Wohnverhältnissen bei.

VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung erfolgt von städtischen Straßen aus über sogen. "Anliegerstraßen". Es ist beabsichtigt, diese Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten als gemischt-genutzte Fläche auszubauen. Der Straßenquerschnitt berücksichtigt die zu erwartende Verkehrsbelastung.

FREIFLÄCHEN

Zur anbaufreien Kreisstraße K 23 hin wurde eine Fläche zum Anpfanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt - als Abschirmung und Schutz der geplanten Wohnbebauung vor und den von dieser örtlichen Hauptverkehrsstraße ausgehenden Störungen. Darüber hinaus ergibt sich in Verbindung mit den nicht überbaubaren Flächen (Haus-und Vorgärten) ein größerer zusammenhängender Grünbereich.

VER - UND ENTSORGUNG

Die Hauptleitungen und Kanäle sind direkt am oder bereits im Plangebiet vorhanden. Die Beseitigung des Niederschlagwassers von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt entsprechend dem vorhandenen System an der Beuthener und Königsberger Straße. Unverschmutztes Niederschlagwasser, welches im Baugebiet anfällt, soll auf den jeweiligen Baugrundstücken verbleiben. Bodenbeschaffenheit und Grundwasserstand ermöglichen eine Einleitung in den Untergrund.

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die vierte Änderung des Bebauungsplanes III 2 bringt die einstmals beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereiches des Bebaungsplanes III 2 zu einem wünschenswerten Abschluß, bei Berücksichtigung heutiger Wohn-und Freizeitbedürfnisse. Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Vorbereitung, Erschließung und Durchführung der Maßnahmen erfolgen durch und zu Lasten eines Vorhabenträgers.

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung vom 23.02.98 gem. §2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan NR. III 2, 4. Änderung aufzustellen.

Wegberg, den 26.08.99

Bürgermeister Ratsmitglied

Die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes III 2 erfolgte gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.
Die Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 02.11.98 – 07.12.98 statt.

Wegberg, den 26.08.99

Der Stadtdirektor

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 21.10.98 schriftlich gebeten zur Absicht der Stadt Wegberg den Bebauungsplan Nr. III 2 zu ändern, Stellung zu nehmen.

Wegberg, den 26.08.99

Der Stadtdirektor

Planverfasser:

BAUATELIER WELTER

Am Mittelberg 19
57074 Siegen

Siegen, den 1.12.98

Welter

Der Bebauungsplan Nr. III 2 ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Wegberg in seiner Sitzung am 26.01.99 als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den 26.08.99

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Beschluß der Satzung wurde am 19.04.99 ortsüblich bekanntgemacht.

Wegberg, den 26.08.99

Der Stadtdirektor

Die Planunterlagen lassen den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichendem Grade erkennen. Die Flurstücke stimmen in Ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster überein. Der Gebäudebestand wurde zum Teil durch den Planverfasser ergänzt.

Stand der Planunterlagen 13.7.1998

Heinsberg den 2.10.1998

(Bürgerich)
Kreisvermessungsdirektor

Vermessungs- u. Katasteramt