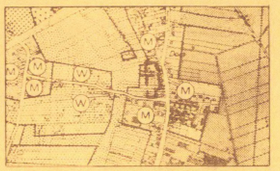
STADT WEGBERG

BEBAUUNGSPLAN IM LÄNDCHEN

NR. I-27
M. 1:500



AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1: 10 000

AUSZUG AUS DER DT. GRUNDKARTE M. 1:5000

ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN
AUFGRUND STATTGEGEBENER BEDENKEN UND ANREGUNGEN
DES RATSBESCHLUSSES VOM 19. 09. 1995

Die Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen sind wie folgt dargestellt:

FESTSETZUNGEN, DIE ENTFALLEN xxxxxxxxxxxxxxxxxx

NEUE BAUGRENZEN

NEUE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

LEGENDE

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	WA
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,3
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS / NUR EINZEL UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	I / ED
FIRSTHÖHE	FH ≤ 8,50 m
DACHNEIGUNG	20° - 45°
ZWEI WOHNUNGSEINHEITEN JE HAUSEINHEIT	2 WE / HE
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE / STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
FUSSWEGE	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Firsthöhen

Bezogen auf den höchsten Punkt der Straßenbegrenzungslinie am Grundstück (Bezugspunkt BP) .

2. Gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 6 BauGB wird festgesetzt, daß je Hauseinheit 2 Wohnungseinheiten zulässig sind

3. Einfriedigungen

a) Mauern sind nicht zulässig.

b) Im Gartenbereich sind Zäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m (incl. Sockel) zulässig.

c) Zwischen den Gebäuden und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) sind ausschließlich lebende Hecken bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

4. Gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 1 BauNVO werden die gemäß § 4 Absatz 3 Ziffern 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

BEGRÜNDUNG

LAGE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

Das Bebauungsplangebiet I 27 "Im Ländchen" liegt im Siedlungsbereich "innerhalb des Ringes" und wird begrenzt im Norden durch die Straße "Im Ländchen", im Süden durch die Straße "Kringskamp" im Osten und Westen durch die in bedeutendem Umfang vorhandene Wohnbebauung.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 7.300 m².

ZIEL, ZWECK UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Um der wachsenden Nachfrage nach Bauland Rechnung tragen zu können, ist es erforderlich und sinnvoll, unbebaute Bereiche innerhalb der Ortslagen einer geordneten Bebauung zuzuführen.

Das Planungsgebiet wird geprägt durch die im Gebiet vorhandene und die dieses Gebiet umgebende dichte Wohnbebauung des Ortsteiles Harbeck.

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung "Allgemeine Wohngebiete" (WA) fest. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigen die vorhandene Bebauung und tragen somit entscheidend zur Verbesserung des Ortsbildes unter besonderer Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei.
Zur Vermeidung störender und überflüssiger Durchgangsverkehre erfolgt die Erschließung des Bebauungsplanbereiches über zwei Stichstraßen (von der Straße "Im Ländchen" und von der Straße "Kringskamp") die über einen Fußweg miteinander verbunden sind.

Bauflächen und Verkehrsflächen sind nur im unbedingt notwendigen Umfang festgesetzt, so daß im Sinne von Natur und Landschaft ausreichend Freiflächen zur Verfügung stehen. In diesem Sinne ist auch die Festsetzung zu sehen, daß nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohnungseinheiten zulässig sind.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Planverfasser:
Stadt Wegberg, Planungs- und Bauamt
Wegberg, den 10.01.95

Der Bebauungsplan Nr. I.27.. ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Wegberg in seiner Sitzung am 19.09.95 als Satzung beschlossen worden.
Wegberg, den 20.09.95
Der Bürgermeister Das Ratsmitglied

Der Rat Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung vom 20.09.94 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I.27 aufzustellen.
Wegberg, den 13.04.94
Der Stadtdirektor Das Ratsmitglied

Gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 03.04.95 bis 28.04.95
Wegberg, den 04.05.95
Der Stadtdirektor

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 05.04.95 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Wegberg, den Bebauungsplan Nr. I27 aufzustellen, Stellung zu nehmen.
Wegberg, den 10.04.95
Der Stadtdirektor

Der Bebauungsplan Nr. ... hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.06.1995 bis 13.06 12.07.95 während der Zeit öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.06.95 von der Auslegung unterrichtet.
Wegberg, den 13.07.1995
Der Stadtdirektor

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am ... angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ...
Az.: ...
Köln, den ...
Der Regierungspräsident

Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 12 BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht.
Wegberg, den ...
Der Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wegberg, den ...
Der Stadtdirektor

Die Planunterlagen lassen den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen.
Die Flurstücke stimmen in Form und Größe mit den Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Stand des Planinhaltes: Heinsberg, den 22.3.1996