

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 Anpflanzen 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 Bebauungsplanes 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.