HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Wegberg umgehend mitzuteilen; Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
2. Wegen möglicher Einflüsse des Braunkohleabbaues sowie sich ändernder Flurabstände zum Grundwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für sollten die künftige Bebauung entsprechende besul. Vorkehrungen getroffen werden .

B E G R Ü N D U N G

I. DAS PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Dalhaim-Rödingen. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. ca 0,6 ha; davon sind ca. 24% bereits mit Einfamilienhäusern bebaut.

Der in 1979 bekanntgemachte Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt für den Planbereich Gemischte Bauflächen (M) dar.

II. ERFORDERLICHKEIT UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Die z. Zt. ungeordneten Nutzungen am Rande der Ortslage sowie die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauland könnten verschiedene negative Auswirkungen - sowohl auf das Orts- wie Landschaftsbild- wegen der damit verbundenen, ungeordneten Entwicklung, zur Folge haben.

Der verbindliche Bauleitplan soll dieser Tendenz entgegenwirken, und für den Planbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.

Ein wesentliches städtisches Planungsziel ist die Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes einerseits und Bereitstellung von Bauland andererseits.

III. GRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

1. Bauflächen

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der Eigenart und Bauweise der näheren Umgebung.

Die überbaubaren Bauflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Für die bereits bebauten Flächen ergeben sich die Baugrenzen aus dem Gebäudebestand; die Baugrenzen für die z. Z. noch unbebauten Flächen sind aus dem angrenzenden Bestand heraus entwickelt.

2. Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über einen Anliegerweg (verkehrsberuhigte Stichstraße) mit direkter Anbindung an den Philosophenweg.

3. Freiflächen, umweltschützende Belange

Lage und Form der Bauflächen sowie die Anordnung der überbaubaren Teile der Baugrundstücke haben zwangsläufig großzügig bemessene Einzelgrundstücke zur Folge, mit einem hohen Anteil an Hausgärten .

Der Baumbestand an der Roermonder Bahn bleibt in einer Tiefe von 10,0 m erhalten und wird im forstwirtschaftlichen Sinne aufgewertet. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde u.a. durch Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen im Plangebiet minimiert; darüber hinaus findet der Ausgleich außerhalb des Plangebietes gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag auf der Fläche Gemarkung Arsbeck, Flur 34, Flurstücke 159,165 und 166 ggf. teilweise statt.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Für die durch diesen Bebauungsplan betroffene städtebauliche Einheit ergibt sich eine deutliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und damit auch langfristig ein positives Wohnumfeld - sowohl im Hinblick auf die bestehende als auch die geplante Bebauung.

Dieses Ergebnis kann erzielt werden, bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden für "Bauzwecke", wobei die verbleibenden Freiflächen deutlich eine ökologische Aufwertung erfahren.