Vorhabenbezogener B-Plan „ Neuenhaus / Schwarze Delle „

Stadt Wermelskirchen

- Begründung -
Stand 04.04.2000

Vorhabenträger :

Wohnbau Grund GmbH

Rheinallee 22

53557 Bad Hönningen

---

1. Geltungsbereich / Lage

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Gemarkung Niederwermelskirchen, Flur 3, Flurstücke 233 und 48. Das Plangebiet liegt an der B 51, unmittelbar an der Stadtgrenze zur Stadt Burscheid.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Planung soll die z.Zt. vorhandene,nicht zeitgemäße, Wohnbebauung (Baracken) durch neue Wohnbebauung ersetzt werden.

3. Raumordnung / Flächennutzungsplan

Die Maßnahme entspricht den Festsetzungen des F- Planes, der den Gebietsbereich als Mischfläche ausweist. Des weiteren liegt der Planbereich innerhalb der Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB.

4. Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich wird der nördliche Teil (mit Bestandsgebäude Haus Nr. 87) wg. der angrenzenden B 51 und der an die Schreinerei angrenzende Fläche als MI - Fläche und der gesamte restl. Teil als WA - Fläche festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Anzahl WE

Das Maß der baulichen Nutzung liegt innerhalb der Zulässigkeit des § 17 Bau NVO. Nach der vorgesehenen Planung ergeben sich eine GRZ zwischen 0,2 bis 0,36 und eine GFZ zwischen 0,38 bis 0,71.
Im Plangebiet sind 14 neue Wohneinheiten und die weitere Nutzung des Bestandshauses Nr. 87 angedacht.

4.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden Baufenster mit i.d.R. den gesetzlichen Grenzabständen und den Erfordernissen der Hochbauplanung festgelegt. Garagen sind generell in den Abstandsflächen zulässig, auch wenn im Plan keine besonderen Flächen hierfür ausgewiesen sind. Im Plan sind die geplanten Garagen bzw. privaten Stellplätze ausgewiesen.

4.3.1 Bodenschutz

Abzutragender Mutterboden wird im Planbereich wieder eingebaut

4.4 Erschließung / Infrastruktur

4.4.1 Äußere Erschließung

Die „äußere Erschließung" ist durch die vorh. B 51 gesichert, die Anbindung des Planbietes ist mit dem Straßenbaulastträger abgeklärt und abgesichert.

4.4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Sticherschließung als Wohnstraße bzw. Wohnwege mit Wendemöglichkeiten für PKW. Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge (3 Achser) ist ebenfalls gegeben.
Für die spätere Anbindung des Flurstückes 244 wird eine entsprechende Fläche freigehalten.
Die Breiten der Wohnstraße bzw. - Wege liegt zwischen 4.50 m - 5,00 m Es ist ein Ausbau als Mischfläche vorgesehen.
Für zwei Blöcke ist die Erschließung über private Wohnwege angedacht. Sofern die gedachte Anbindung bei Überplanung und Ausbau des Flurstückes 244 realisiert werden kann, ist die unmittelbare Anbindung an die B 51 zu schließen.

4.4.3 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung ist über eine Sammelleitung mit Hebeanlage und Zuführung der Schmutzwässer an den Kanal in der B 51 vorgesehen.
Für die Oberflächenwässer ist Versickerung vorgesehen.
Die Versorgung soll über die vorh. Systeme der VU's erfolgen.

4.4.4 Öffentlicher Nahverkehr

Eine Änderung des ÖPNV ist nicht gegeben.

4.4.5 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind 0,3 St /WE angesetzt, somit 5 Stellplätze im öffentlichen Bereich erforderlich, ausgewiesen sind 8 öffentliche Stellplätze. Solange der vorgesehene Straßenanschluß für den Nachbarbereich noch nicht benötigt wird, kann diese Fläche ebenfalls als Stellplätze genutzt werden.

4.4.6 Fußgänger- u. Radfahrverkehr

Der Fußgängerverkehr ist gewährleistet, als zusätzliche Maßnahme wird ein Fußweg von der Planstraße zur „Schwarzen - Delle" vorgesehen, ggfl. kann dieser auch für Radfahrer freigegeben werden.

4.5 Frei- und Grünflächen

Im Bereich des Flurstückes 48 ist eine Spielplatzmöglichkeit vorgesehen. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Haus- bzw. Vorgarten geplant.
(Weitere landespflegerische Angaben sind dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen).

4.6 Landschaftsschutzverordnung

(wie vor)

4.7 Waldflächen

4.8 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß für die Erschließungsflächen beschränkt, es ist grundsätzlich Drän- o. Rasenpflaster im öffentlichen Bereich einzubauen. Für die privaten erforderlichen Flächen (Zugänge, Zufahrten und Terrassen etc.) sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. Dränpflaster o.ä. vorgesehen). Es wird eine Verminderung der Versiegelung zum Bestand angestrebt.

4.8.2 Versickerung von Regenwasser

Ist grundsätzlich für die privaten Baugrundstücke vorgesehen, die nicht versickerungsfähigen Regenmengen der öffentl. Flächen werden der Regenrückhaltefläche (Sicker- und Löschbecken) zugeführt.

4.9 Altlasten

Bisher liegen keine Angaben bzw. Anzeichen vor.

4.10 Immissionsschutz

4.10.1 Ausschluß von bestimmten Nutzungen

Ein Ausschluß bestimmter Nutzungen aus Immissionsgründen (s. auch Lärmgutachten des TÜV zur benachbarten Schreinerei) ist nicht erforderlich.

4.11 Orts- und Landschaftsbildpflege / Kulturgüterschutz

Die vorgesehene Bebauung paßt sich in Form und Struktur in das Ortsbild ein.
Zu schützende Kulturgüter sind im Planbereich nicht vorhanden.

5. Auswirkungen der Planung

Da sich das Vorhaben in den vorhandenen Bereich einfügt und den planungsrechtlichen Vorgaben entspricht, sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, die notwendigen Parzellierungen erfolgen über Fortführungsvermessungen.

7. Kosten- / Flächenbilanz

Gesamtfläche	= ca. 0,539 ha	= 100 %
Verkehrsflächen	= ca. 0,096 ha	= 17 %
Nettobauflächen	= ca. 0,389 ha	= 72 %
Grünflächen	= ca. 0,054 ha	= 11 %
		100 %

Kostenschätzung:

Für die Erschließung ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Straßenbaukosten	ca. 130.000,00 DM
Kanalbaukosten	ca. 80.000,00 DM
Beleuchtung	ca. 18.000,00 DM
Grünmaßnahmen	ca. 15.000,00 DM
Abbruchkosten	ca. 15.000,00 DM
Planungskosten	ca. 30.000,00 DM
Amtl. Vermessungen	ca. 30.000,00 DM
Kosten gesamt	ca. 318.000,00 DM

8. Anlagen

8.1 Übersichts- / Flächennutzungsplan

8.2 Amtl. Lageplan

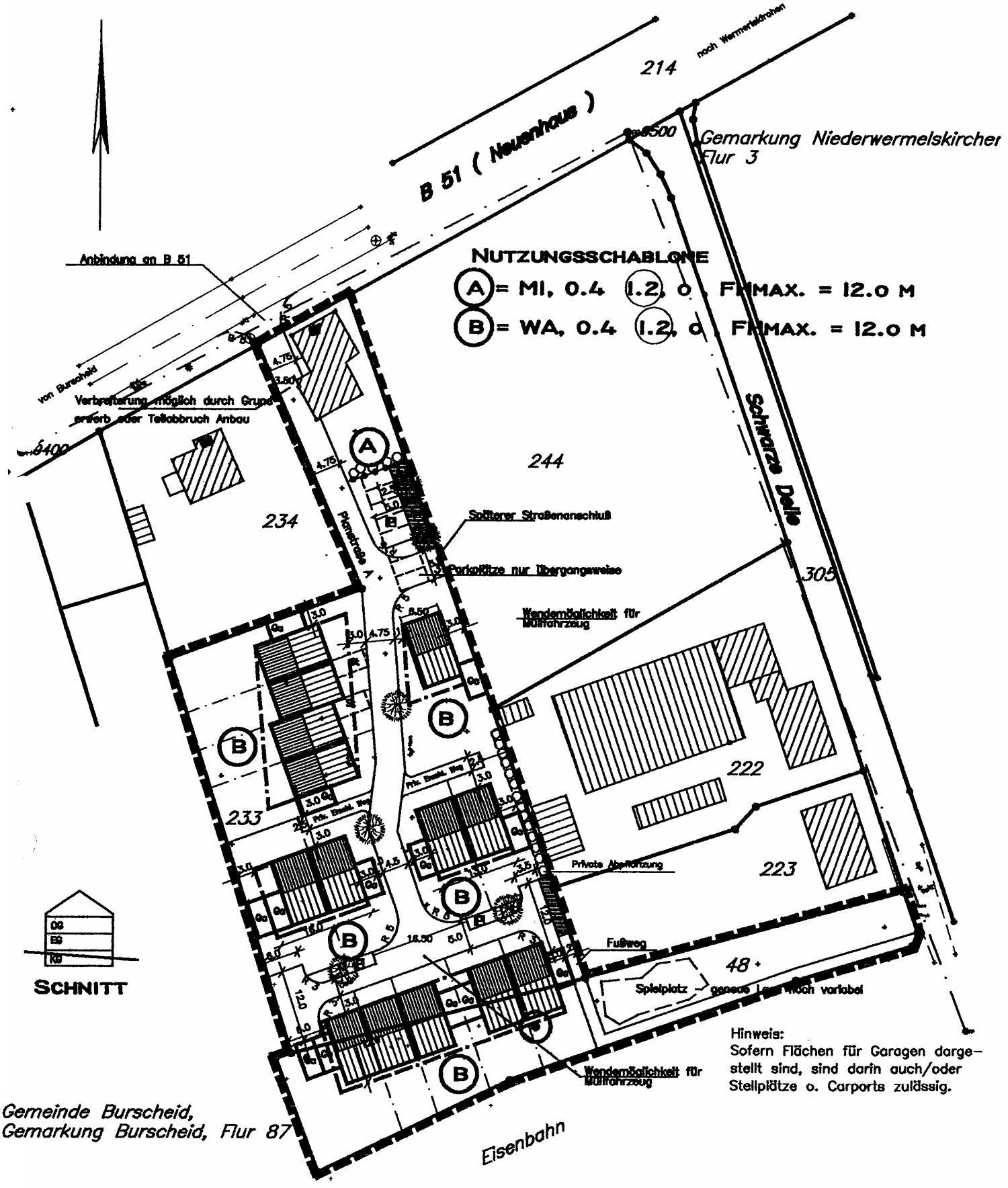
8.3 Lageplan zum V + E Plan

Aufgestellt

Wohnbau Grund GmbH
- Investor -

Entwurfsverfasser

Büro für Stadtplanung
und Vermessung
Dipl.-Ing. Ingfried Turan



Hinweis:
Sofern Flächen für Garagen dargestellt sind, sind darin auch/oder Stellplätze o. Carports zulässig.

V+E PLAN "NEUENHAUS–SCHWARZE DELLE"
M = OHNE
GEMARKUNG NIEDERWERMELSKIRCHEN,
FLUR 3

ANTRAGSTELLER/INVESTOR:
WOHNBAU GRUND GMBH
RHEINALLEE 22
53557 BAD HOENNINGEN