STADT
WERMELSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DHÜNN 3 "MARGERITENWEG"

1. Ausfertigung

Begründung zum Bebauungsplan Dhünn Nr. 3
- Margeritenweg - Gem. § 9 (8) BBauG

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 15.11.1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes Dhünn Nr. 3 -Margeritenweg- gem § 2 (1) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt im Norden durch den Weg Ins Vögelchen, im Osten durch die Schulstraße, im Süden durch die nördliche Grenze der Parzelle Gemarkung Dhünn, Flur 3, Nr. 667, im Westen durch die westliche Grenze der Parzellen Gemarkung Dhünn, Flur 3, Nr. 674, 498, 413 und 122.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, gem. § 8 BBauG, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung festzuschreiben.
Die Bauweise ist in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandenen Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.
Gem. der Ausweisung im Bebauungsplan können hier Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungseinheiten/Gebäude errichtet werden.

Die Geschossigkeit ist teilweise hangseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig festgesetzt. In Verbindung mit der parallel zum Hang laufenden Festsetzung der Firstrichtung soll erreicht werden, daß die Gebäude die gegebene Hangsituation aufnehmen und durch ihre Stellung und Form unterstreichen.

Insgesamt könnten maximal ca. 40 WE erreicht werden.

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt durch zwei Stichstraßen, die einmal an die Schulstraße bzw. an die K 14 angeschlossen sind.
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind für den ruhenden Verkehr 27 Parkplätze ausgewiesen.
Im privaten Bereich sind pro Wohnungseinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

Die enge Dimensionierung der Straße soll in Verbindung mit einer entsprechenden Straßenraumgestaltung den Fahrverkehr zu einer defensiven Fahrweise anhalten.

Die schadlose Beseitigung des Abwassers ist bis zur Kläranlage Dhünn sichergestellt.
Obwohl zur Zeit das Klärwerk Dhünn überlastet ist, erscheint im Hinblick auf die vertragliche Zusicherung des Wupperverbandes auf die schadlose Beseitigung des Abwassers der gesamten Ortschaft Dhünn (Große Dhünntalsperre) der Anschluß von max. 40 WE als Interimslösung realisierbar.
Gemessen an der Gesamtbelastung ist der Abwasserzuwachs geringfügig und kann an den schon vorhandenen Kanal im südlichen Plangebiet angeschlossen werden.

Die Realisierung der Bebauung soll im südlichen Planbereich von einer Wermelskirchener Bauträger Gesellschaft durchgeführt werden. Der Bauträger wird mit der Stadt Wermelskirchen einen Erschließungsvertrag abschließen. Voraussetzung für die Erschließung des südlichen Planbereiches ist darüber hinaus die ordnungsgemäße Anbindung der Erschließungsstraße an die K 14.
Der nördliche Bereich wird von der Stadt Wermelskirchen erschlossen.

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die vorhandenen Eigentumsverhältnisse nicht notwendig.

Überschläglich ermittelte Erschließungskosten und Flächenbilanz siehe gesondertes Blatt.

Wermelskirchen, den 05.07. 1979

(Velte)

Techn. Beigeordneter

Stadt 4 Wermelskirchen

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Plan und Begründung gem. § 9 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976, lag nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.06.1979 in der Zeit vom 05.07. bis 07.08.1979 gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich aus.

Wermelskirchen, den 12.09.1979

Der Stadtdirektor

(Störtte)

Stadt Wermelskirchen

Gesehen!
Köln, den 30.1. 1980
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: