

Stadt Wegberg

Bebauungsplan VI/ 8 Rath-Anhoven, Rather Straße – Bereich A

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Größe des Baugrundstückes für Wohngebäude wie folgt festgesetzt:
 - mind. 500 qm bei zwei Wohnungen pro Wohngebäude
 - mind. 300 qm bei einer Wohnung pro Wohngebäude
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wie folgt festgesetzt:
 - max. zwei Wohnungen je freistehendem Wohngebäude
 - max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte
5. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
6. Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und zur Vermeidung städtebaulicher Missstände wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 BauO NW die Zahl der Stellplätze je Wohnungseinheit mit zwei Stellplätzen (Carport/ Garage oder offener Stellplatz) festgesetzt.
7. Garagen, Carportanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Garagen, Carportanlagen und Stellplätze haben für Begrünungszwecke in den seitlichen Abstandsflächen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50m einzuhalten, der nach der Pflanzliste in der Anlage dauerhaft zu begrünen ist.

Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsfassade mindestens 5,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

8. Bei freistehenden Wohngebäuden sind zwei Grundstückszufahrten von insgesamt 6,00 m Breite, bei Doppelhaushälften eine Grundstückszufahrt von 3,00 m Breite zulässig. Die übrigen Grundstücksflächen zwischen baulicher Anlage und Straßenbegrenzungslinie sind gärtnerisch zu gestalten. Bauliche Anlagen müssen zum Fahrbahnrand einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.
9. Bis zu einem Abstand von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen der Baugrundstücke ausschließlich mit Heckenbepflanzungen in einem Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Umgrenzungen mit Mauern, Zaunanlagen usw. sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Ausgenommen sind Trennwände an Terrassen (Sichtschutz), die als geschlossene Holz- oder Mauerabtrennung mit maximal 2,40 m Höhe und 4,50 m Länge erstellt werden dürfen.

Maschendrahtzäune sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 0,60 m ausnahmsweise und nur in Verbindung mit einer Hecke zwischen Hecke und Gebäude zulässig.

Im übrigen Hausgartenbereich sind ausschließlich Heckenbepflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m und transparente Zäune in Verbindung mit Heckenbepflanzungen der Vegetationsarten gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zulässig (siehe Pflanzliste in der Anlage); Zäune sind in einer Höhe bis maximal 1,30 m inkl. Sockel zulässig (Bezugspunkt siehe Ziffer 13).

10. Privatgärten müssen zu mindestens 20% in der rückwärtigen Gartenlandfläche in Form von freiwachsenden Hecken/ Schnitthecken entlang der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen und mit einem Laubbaum 2. Ordnung im hinteren Bereich der Baugrenze mit Gehölzen lt. Pflanzliste in der Anlage begrünt und dauerhaft erhalten werden. Die restlichen Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist eine zweireihige Hecke entlang der Grenzen und 8 Stück Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten aus der als Anlage beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Restfläche ist als Landschaftsrasen mit Kräutern der Regelsaatgutmischung 7.1.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist eine zweireihige, 3,00 m breite, freiwachsende Hecke mit 10 Stück Bäumen 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten aus der als Anlage beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Für alle festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind die Angaben aus der Anlage „Hinweise für die Ausführung“ bindend.

11. Außerhalb der überbaubaren Bauflächen sind zulässig:
 - Sichtschutzwände, wie unter Ziffer 9 beschrieben
 - Gartengerätehäuser, ohne Aufenthaltsräume und Terrassen bis max. 6 qm Grundfläche und 2,80 m Firsthöhe über Bezugspunkt Ziffer 13.

12. Die Firsthöhen baulicher Anlagen werden mit maximal 9,50 m für eingeschossige und mit 10,50 m für zweigeschossige Bebauung über Bezugspunkt Ziffer 13 festgesetzt. Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind mit der gleichen Zahl der Vollgeschosse sowie gleich hoher First- und Traufhöhe zu errichten.

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage der Bezugshöhe Ziffer 13 um maximal 0,50 m überschreiten.

13. Bezugspunkt BP ist die mittlere Höhenlage der fertig ausgebauten Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie).
14. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur insoweit zulässig, als entlang des Grenzverlaufs zum Nachbargrundstück ein Höhenunterschied von 0,50 m entsprechend dem Ursprungsgelände nicht überschritten wird.
15. Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Wasserhaushaltsgesetz auf dem Grundstück zu versickern.
2. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Wegberg umgehend mitzuteilen; Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
3. Wegen der möglichen Einflüsse des Braunkohleabbaues sowie sich ändernder Flurabstände des Grundwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird empfohlen, für die künftige Bebauung entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen Grundstücksteilungen der Genehmigung gemäß § 19 Abs. 1 BauGB.

Anlage**Hinweise für die Ausführung**a) **Pflanzliste**Bäume 1. Ordnung

Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Ilex aquifolia	Stechpalme

b) **Pflanzabstand und Pflanzgröße**Freiwachsende Hecken

Pflanzenarten lt. Liste

Pflanzgröße:	2xv., o.B. 100/ 125
Pflanzabstand:	1 x 1,50 m

Heckenpflanzung

Pflanzenart:	Carpinus betulus alternativ Crataegus monogyna oder Ligustrum vulgare
Pflanzengröße:	2xv., o.B. 100/ 125 hoch
Pflanzabstand:	4 Stck./ lfdm.

Baumpflanzungen

Pflanzenart:	Bäume 2. Ordnung lt. Liste
Pflanzengröße:	Hochstämme oder Stammbüsche
	Privat 2xv., 10-12 cm Stammumfang
	Heckenpflanzung 3xv.; 14-16 cm Stammumfang, m.B.

c) **Zeitlicher Rahmen**

Die Ausführungen der Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme abgeschlossen sein.

d) **Pflege**

- Schnitthecken sind mindestens einmal pro Jahr zu schneiden.
- Freiwachsende Hecken sind – um einer Überalterung vorzubeugen – ca. alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.
- Wiesenflächen werden einmal jährlich unter Belassung von Altgrasinseln gemäht.