

Stadt Wegberg



Bebauungsplan

Nr. II 5

- Wildenrath - Im Jenngesfeld -

Begründung zur Satzung der Stadt Wegberg zum Bebauungsplan Nr. II 5 „Wildenrath - Im Jenngesfeld“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsabgrenzung
2. Veranlassung zur Planung
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Einfügung in die Bauleitplanung
5. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Topographie
8. Geschichtliche Entwicklung
9. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 9.1 Art der baulichen Nutzung
 - 9.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 9.3 Bauweise
 - 9.4 Überbaubare Flächen
 - 9.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 9.6 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 9.7 Gestalterische Festsetzungen
 - 9.8 Grünflächen / öffentliche Grünflächen
10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes
 - 10.1 Versorgung
 - 10.1.1 allgemeine Versorgung
 - 10.1.2 Verkehr
 - 10.2 Medienversorgung
 - 10.2.1 Wasserversorgung
 - 10.2.2 Gasversorgung
 - 10.2.3 Stromversorgung
 - 10.2.4 Nachrichten- und Datenversorgung
 - 10.3 Entwässerung
 - 10.3.1 Schmutzwasser
 - 10.3.2 Dach- und Oberflächenwässer
 - 10.4 Abfallentsorgung
11. Grundwasser
12. Altlasten
13. Immissionen im Plangebiet
14. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
15. Flächenbilanz
16. Rechtsgrundlagen

1. Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortschaft Wildenrath der Stadt Wegberg. Es wird nördlich durch die vorhandene Wohnbebauung an der Elisabethstraße, östlich durch die vorhandene Wohnbebauung an der Jenngesfeldstraße, südlich durch die vorhandene Wohnbebauung an der Windbergstraße sowie westlich und nordwestlich durch die Waldfläche am Kuhberg als Ausläufer des Birgeler Waldes begrenzt.

Das Plangebiet umfaßt:	Gemarkung	Wildenrath	
	Flur	18	
	Flurstücke	Teil aus 139	ca. 1.843qm
		392	ca. 1.898qm
		Teil aus 141	ca. 1.789qm
		Teil aus 142	ca. 1.859qm
		Teil aus 143	ca. 1.481qm
		Teil aus 144	ca. 266qm
		399	ca. 2.863qm
		400	ca. 1.374qm
		Teil aus 147	ca. 1.734qm
		Teil aus 410	ca. 8.040qm
		Teil aus 151	ca. 5.949qm
		Teil aus 152	ca. 1.422qm
		153	ca. 1.640qm

		Summe Fläche Plangebiet	ca. 32.500qm =====

2. Veranlassung zur Planung

Der vorangegangene Bebauungsplan II 1 „Wildenrath Nord“ wurde durch das OVG Münster im Normenkontrollverfahren für nichtig erklärt. Damit bestand für das Plangebiet kein verbindlicher Bauleitplan.

Um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung im Bereich der Stadt Wegberg unter besonderer Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse Rechnung zu tragen, soll in der Ortschaft Wilderrath für die westlich der Jenngesfeldstraße gelegene z.Z. landwirtschaftlich genutzte freie Fläche durch einen neuen Bebauungsplan Bauland geschaffen werden.

Hierüber faßte der Rat der Stadt Wegberg in seiner Sitzung vom 25.01.1994 mit Bezug auf die Sitzung des Planungsausschusses vom 18.01.1994 den entsprechenden Aufstellungsbeschluß.

3. Ziel und Zweck der Planung

Für die süd-westlich der Stadt Wegberg gelegene Ortschaft Wildenrath soll durch die Erschließung einiger Grundstücke über eine neu zu erstellende Stichstraße von der Jenngesfeldstraße aus die Ausweisung neuen Baulandes mit verhältnismäßig einfachen Mitteln erfolgen.

Das Plangebiet bietet sich auf Grund der bereits im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung zur Entwicklung als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ mit Einfügung in den vorhandenen Wohngebietscharakter an.

Die Planung gewährleistet eine geordnete, städtebauliche Entwicklung.

Folgende Ziele werden umgesetzt:

- Inanspruchnahme von ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flächen für Bauland
- Abstand von vorhandenen Waldbeständen zur Schaffung einer ökologisch wichtigen Waldrandzone
- umweltverträgliche Verdichtung in 1 bis 1 ½ geschossiger Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und sparsamen Erschließungsanteil
- Bereitstellung von Flächen für den 2 geschossigen Mehrfamilienhausbau als Reihenhäuser.
- städtebaulich gefaßter Bereich mit Identifikationswert
- Ausbau der inneren Verkehrsfläche als Mischfläche um auch den Möglichkeiten des Spielens und Aufenthaltes gerecht zu werden
- Regenwasserversickerung

Da der größte Teil der Grundstücke sich in städtischem Besitz befindet sind die Voraussetzungen für den Vollzug des Bebauungsplanes sehr günstig.

Durch die Größe des Plangebietes von ca. 3,2 ha können Planung und Realisierung in einem vernünftigen, vertretbaren Rahmen erfolgen.

4. Einfügung in die Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Gebietsentwicklungsplan stellt das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich da.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um landwirtschaftlich genutzte Flächen; ein Teil der Fläche wird als Gartenland genutzt. Bestandsaufnahme und Bewertung ergeben sich aus dem dieser Satzung zugehörigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Bis auf drei Gartenschuppen ist das Plangebiet frei von Bebauung.

Es befinden sich keine versiegelten Flächen in Form von Plätzen, Straßen, Wirtschafts- oder Fußwegen auf dem Gelände.

Im Plangebiet treten keine Oberflächengewässer auf. Südlich und westlich des Plangebietes fließt in ca 250m bis 300m Entfernung der Schaagbach.

Bodendenkmäler wurden bei der bisherigen Ermittlung nicht festgestellt.

Im Norden schließt eine 2 geschossige Mehrfamilienhausbebauung (ehem. Engländersiedlung) an der Elisabethstraße an; im Osten grenzen die Gärten der 1 ½ geschossigen Einzel- und Doppelhausbebauungen längs der Jenngesfeldstraße an; im Süden grenzen die Gärten der 1 ½ geschossigen Einzelhausbebauungen an der Windbergstraße an, im Westen und Nordwesten liegt das Waldgebiet am Kuhberg, welches in in ca. 300m Entfernung in das Naturschutzgebiet Schaagbachtal übergeht.

Am Waldrand steht eine Stechpalme, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Der größte Teil der Grundstücke befindet sich in städtischem Besitz.
Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Ein Umlegungsverfahren nach dem BauGB wird nicht durchgeführt.

7. Topographie

Das Gelände ist eben und liegt bei 85m üNN. An der westlichen Seite fällt das Gebiet zum Schaagbach hin ab. Im Süden verspringt das Gelände an einer Kante um ca. 2-3m und fällt dann auf ca. 74m üNN ab.

8. Geschichtliche Entwicklung

Das Plangebiet wurde in vergangener Zeit, vergleichbar dem heutigen Zustand, landwirtschaftlich genutzt.

9. Inhalt des Bebauungsplanes

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird nach §4 BauNVO als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Hiermit paßt es sich der vorhandenen Wohnbebauung an der Elisabethstraße, der Jenngesfeldstraße und der Windbergstraße an.

Des weiteren wird festgesetzt, daß gem. §1 Abs.6 Ziff.1 BauNVO Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO nicht zulässig sind, da solche Einrichtungen im Plangebiet weder erwünscht sind, noch benötigt werden.

Pro Grundstück ist höchstens ein Wohngebäude zulässig und pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten je freistehendem Wohngebäude und höchstens eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Durch diese Festsetzung soll eine Parzellierung in wirtschaftliche Grundstücksgrößen bewirkt werden, damit auch junge Familien die Möglichkeit haben, im Plangebiet Eigentum zu schaffen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Geschossigkeit wird entsprechend den Planzielen für den Bereich des Mehrfamilienhausbaues im nördlichen Bereich des Plangebietes auf zwei Vollgeschosse und für die Bereiche der Einzel- und Doppelhäuser auf ein Vollgeschoß festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 des „Allgemeinen Wohngebietes“ entspricht den Rahmenwerten des §17 BauNVO.

Sie orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Die Beschränkung der Firsthöhen auf 10,00m für den zweigeschossigen und 9,50m für die eingeschossigen Bereiche soll eine übermäßige Gebäudehöhe verhindern und somit eine der Örtlichkeit angepaßte Bauweise gewährleisten. Aus dem gleichen Grunde sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf die Grundfläche anzurechnen.

9.3 Bauweise

Der umliegenden Bauweise angepaßt, sind im nördlichen Teil des Plangebietes Einzelhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser für den Mehrfamilienhausbau, im mittleren Teil des Plangebietes Einzel- und Doppelhäuser und im südlichen Teil des Plangebietes zum Geländeversprung hin nur Einzelhäuser zulässig.

Mit der Beschränkung auf lediglich diese Festsetzungen soll zwar Einfluß auf die Baudichte genommen werden, aber zugleich entsprechender Spielraum für die architektonische Baukörpergestaltung angeboten werden um einer Einförmigkeit vorzubeugen.

Es wird empfohlen soweit möglich und sinnvoll, Grundstücke für Doppelhäuser nicht unter 350qm und für Einzelhäuser nicht unter 400qm zu bilden.

9.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von vorderen und hinteren Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster haben variable Tiefen, die sich dem öffentlichen Straßenraum, dem Abstand vom vorhandenen Waldbestand und dem Zuschnitt der geplanten Grundstücke anpassen.

Die großzügige Festsetzung läßt die Möglichkeit zu, die zu errichtenden Gebäude in Bezug auf die Belichtung günstig zu den Himmelsrichtungen zu stellen, zwischen Trauf- als auch Giebelständigkeit zu wählen und somit eine aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen.

9.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Es sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. §23 Abs.5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Garagen sind an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Abstandes auf der Einfahrtseite von mindestens 5,0m zur Baugrenze anzubauen. Hierdurch wird die Schaffung des zweiten Stellplatzes vor den Garagen auf den Grundstücken sichergestellt, wodurch der öffentliche Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet wird.

Als Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind im Plangebiet lediglich Gartengeräteschuppen, Gartenlauben, Gewächshäuser, Frühbeete und Zierteiche bis 15qm zulässig. Andere Nebenanlagen und Einrichtungen, insbesondere für die Tierhaltung, ausgenommen Kleintierhaltung für den Eigenbedarf, werden ausgeschlossen, um dem Gebietscharakter und den Grundstücksgrößen Rechnung zu tragen.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind im Satzungsgebiet als Ausnahmen zulässig.

Im öffentliche Straßenraum sind insgesamt 8 Stellplätze längs der Stichstraße zur Jenngesfeldstraße angeordnet.

In der angrenzenden Grünfläche ist der Standort für den erforderlichen Trafo zur Stromversorgung ausgewiesen.

Werbeanlagen sind unzulässig.

9.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Sticharm von der Jenngesfeldstraße aus, der in einer Breite von 10,00m einschließlich eines 2,50m breiten baumbestandenen öffentlichen Parkstreifens und eines 1,50m breiten Gehweges bis zur 6,00m breiten Ringstraßenerschließung führt. Diese wird unterbrochen von sechs 14,00m x 14,00m großen baumbestandenen Inseln sowie in der Längsachse gegliedert durch Straßenversätze von 2,00m an diesen Inseln. Straßenstiche von 4,50m Breite binden Randgrundstücke an.

Ein kleiner Teil des nördlichen Plangebietes wird durch eine 4,50m breite Verlängerung der Elisabethstraße welche zugleich als Wendemöglichkeit dient erschlossen.

Zwei 3,00m breite Bewirtschaftungswege gewährleisten die Zugängigkeit der öffentlichen Grünfläche mit der zentralen Versickerungsanlage und stellen mit zwei weiteren, 1,50m breiten Fußwegen die Verbindung zur angrenzenden Waldfläche her.

Die Ausbauplanung wird im Zuge der noch zu erstellenden Tiefbauplanung entwickelt.

9.7 Gestalterische Festsetzungen

Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohbodens darf höchstens 0,50m über der Oberkante der zugehörigen, fertigen Erschließungsstraße (gemessen von Oberkante des Erdgeschoß-Rohbodens bis über der an der Mitte der Grundstücksgrenzen vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße) liegen. (Sockelhöhe)

Die Firsthöhen (FH) der baulichen Anlagen wird auf max. 9,50m für eingeschossige Gebäude und auf max. 10,00m für zweigeschossige Gebäude, (gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenzen vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße) begrenzt.

Die Oberkante des fertigen Geländes der überbaubaren Grundstücksflächen wird auf Höhe der zugehörigen, fertigen Erschließungsstraßen (gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenzen vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße) festgelegt. Die Abstandsflächen beziehen sich auf Oberkante geplanter, fertigen Gelände.

Mit der Beschränkung auf lediglich diese gestalterischen Festsetzungen soll zwar Einfluß auf die Bauhöhe genommen werden aber zugleich entsprechender Spielraum für die architektonische Baukörpergestaltung angeboten werden um einer Einförmigkeit vorzubeugen.

Darüber hinaus wird auf den zugehörigen Baugestaltungsplan verwiesen, welcher Grundstücksaufteilungen und Dachausrichtungen vorschlägt.

9.8 Grünflächen / öffentliche Grünflächen

Die nichtbebauten privaten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird hierzu folgendes empfohlen:

- Weitgehender Verzicht auf Koniferen und Exoten bei Gehölzen; Auswahl der Arten entsprechend der Pflanzliste. Hierdurch wird für die heimische Tierwelt zusätzlicher Lebensraum geschaffen.

- Berücksichtigung von Fassadenbegrünungen aus Selbstklimmern wie Efeu, Wilder Wein und Kletterhortensie oder Rankern wie Geisblatt, Clematis, Schlingknöterich und Blauregen.
- Pflanzung von Obstbäumen und Obststräuchern
- Begrünung von Flachdächern

Auch für die auf den privaten Flächen festgesetzten Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die grünordnerischen Festsetzungen zu beachten.

Um ein ruhiges Erscheinungsbild des Baugebietes zu erreichen, sind Einfriedungen von Vorgärten unzulässig, Einfriedungen von Hausgärten sind nur mit Hecken und transparenten Zäunen erlaubt. Hier empfiehlt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag den Einsatz geschnittener Hecken aus heimischen Gehölzen.

Die öffentlichen Grünflächen werden mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Die Art und Weise erfolgt gemäß den grünordnerischen Festsetzungen und den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages; die Auswahl der Pflanzungen erfolgt gemäß der Pflanzliste.

10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

10.1 Versorgung

10.1.1 allgemeine Versorgung

Das Plangebiet liegt ca. 400m vom Ortskern Wildenrath und ca. 7km vom Ortskern Wegberg entfernt. Kirchliche Einrichtungen, Kindergarten, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Weitere Schulen, Ärzte und Versorgungseinrichtungen, die Waren über die des täglichen Bedarfs hinaus anbieten, sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

10.1.2 Verkehr

Die Zuwegung zum Plangebiet für den Individualverkehr (IV) erfolgt vom übergeordneten Straßennetz der B 221 / „Heinsberger Straße“ aus über die Straße „Am Alten Zollhaus“.

Im Nord-Osten des Plangebietes, gegenüber der Einmündung der Straße „Am Alten Zollhaus“ in die „Jenngesfeldstraße“, beginnt mit einer Baumgruppe die neue Erschließung des Plangebietes.

Eine einseitig von Bäumen gesäumte und mit öffentlichen Stellplätzen und einem Gehweg ausgestattete Stichstraße bindet eine Ringstraße an, die das Plangebiet durchzieht. Sie wird gegliedert durch sechs platzbildende Aufweitungen, welche durch Baumgruppen, Aufpflasterungen des Belages und Straßenversätze eine maßstabsbildende Auflockerung des öffentlichen Verkehrsraumes bewirken.

Anschließende kleine Straßenarme sowie Bewirtschaftungs- und Fußwege ergänzen das öffentliche Erschließungssystem.

Die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich in der „Heinsberger Straße“ / B 221.

10.2 Medienversorgung

10.2.1 Wasserversorgung

Anlagen der Trink- und Löschwasserversorgung werden durch das Kreis Wasserwerk Heinsberg hergestellt.

10.2.2 Gasversorgung

Anlagen der Gasversorgung werden durch die WLK Westdeutsche Licht und Kraftwerke AG Erkelenz hergestellt.

10.2.3 Stromversorgung

Anlagen der Stromversorgung werden durch die WLK Westdeutsche Licht und Kraftwerke AG Erkelenz hergestellt.

10.2.4 Nachrichten- und Datenversorgung

Anlagen des Fernmeldewesens werden durch die Deutsche Telekom hergestellt.

10.3 Entwässerung

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen.

10.3.1 Schmutzwasser

Die Beseitigung der häuslichen Schmutzwässer erfolgt über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal, der an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Jenngesfeldstraße angeschlossen wird.

10.3.2 Dach- und Oberflächenwässer

Die im Satzungsgebiet anfallenden Niederschlagswässer sind gemäß §51a LWG innerhalb des Satzungsgebietes zu versickern (Ausführung siehe Hydrologisches Gutachten, Prof. Dr. Dieler + Partner, Aachen)

Wegen der geplanten kleinteiligen Parzellierung des Plangebietes sind jedoch die auf privaten Grundstücken anfallenden Dach- und Oberflächenwässer über die öffentliche Entwässerung abzuleiten.

Das auf öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser ist über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal der zentralen Versickerungsanlage, die im westlichen Teil des Plangebietes im Bereich der Waldrandzone angeordnet wurde, zuzuführen und über die belebte Bodenschicht zu versickern.

Um mögliche Feuchtigkeitsschäden zu verhindern sind die Keller gegen Druckwasser zu sichern.

10.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt nach dem Abfallwirtschaftskonzept der Stadt Wegberg z.Z. durch ein Privatunternehmen im Auftrag der Stadt.

11. Grundwasser

Grundwasser wurde gem. Bodengutachten Büro Prof. Dieler + Partner in baulich relevanter Tiefe nicht angetroffen.

12. Altlasten

Für das Satzungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

13. Immissionen im Plangebiet

Für das Satzungsgebiet sind Vorkehrungen gegen Immissionen außerhab des Gebietes nicht erforderlich.

14. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der ökologische Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes des Plangebietes und der sich aus der Planung ergebende Gesamtflächenwert des Bebauungsplanes berechnet sich gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Hiernach ergibt sich ein Biotopwert des Bestandes von 87.676 Punkten und ein Biotopwert der Planung von 89.303 Punkte; somit ein Überschuß von 1.627 Punkten.

Auf Grund des erforderlichen Abstandes zum Waldrand im Westen des Plangebietes und des einer Bebauung nicht zugänglichen Geländeversprungs im Süden des Plangebietes steht somit ausreichend Fläche für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zur Verfügung.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes Nr.: II 5 Wildenrath - Im Jennesfeld.

15. Flächenbilanz

Fläche insgesamt		32.509qm
Verkehrsfläche		4.115qm
Wohnbaufläche		25.954qm
davon		
- nach Baufenstergröße überbaubar	15.116qm	
- nach Grundflächenzahl 40% überbaubar	10.382qm	
Grünfläche		2.440qm

16. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NW S. 622)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1996 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023)

alle jeweils in den derzeit gültigen Fassungen in Verbindung mit den zugehörigen Vorschriften.

Wegberg, den

Der Auftraggeber

Der Planverfasser

