

Bebauungsplan I-40, Wegberg - Birkenallee

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
2. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Firsthöhe von 8,00 m nicht überschritten werden darf. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der mittleren Höhenlage der jeweiligen erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche und dem oberen Abschluss des Gebäudes.
3. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet die Erdgeschossfußbodenhöhe max. 0,5 m über der vorgelagerten Verkehrsfläche liegen darf. Grundsätzlich maßgebend für die Ermittlung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die jeweilige Höhenlage der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche.
4. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig sind. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtbereichen zu Garagen zulässig.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur vorgelagerten Verkehrsfläche einhalten müssen.
6. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet je Baugrundstück mindestens zwei kleinkronige Laubbäume angepflanzt und eine mit Gehölzen (Sträucher oder Hecken) gemäß Pflanzliste zu bepfanzende Mindestfläche je Baugrundstück von 50 qm angelegt werden muss.
7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen in Form von überdachten Terrassen und eingeschossigen Anbauten (Wintergärten) bis zu einer Tiefe von 3,0 m über die rückwärtige Baugrenze hinaus zulässig sind (siehe auch gestalterische Festsetzung Nr. 3).

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

1. Die Dacheindeckung ist nur in Rot- Braun- und Grautönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
2. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachform und Dachneigung ausgenommen sind Garagen.
3. Die baulichen Anlagen gemäß planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 7 sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig.

4. Innerhalb der festgesetzten von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen sind Hecken gemäß Pflanzliste zulässig. Einfriedungen an Verkehrsflächen sind straßenseitig zu bepflanzen.

Hinweise:

1. Im Plangebiet muss mit flurnahen Grundwasserständen gerechnet werden.
2. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Wegberg als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Rechtsgrundlagen:

Für diesen Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) .

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Satzungsbeschluss massgebenden Fassung.

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.