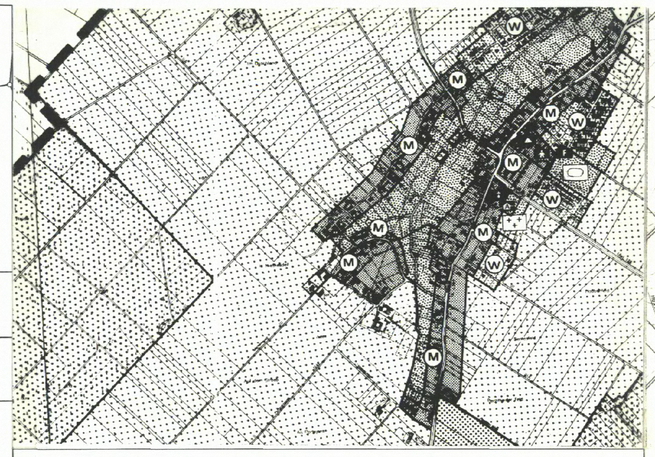
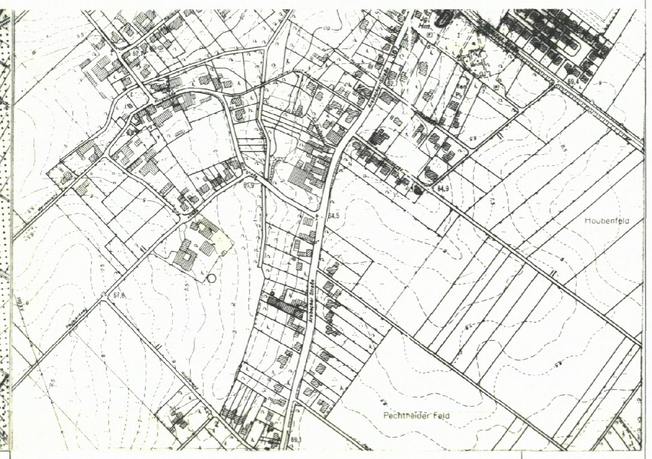
Stadt Wegberg Bebauungsplan Nr. IX-2, Merbeck Ringstraße





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Zitter 7 u. 8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO gen. Anlagen nicht überschritten werden darf.

3. Aus besonderen städtebaulichen Grün'en wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungseinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

4. Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BauO NW zu § 47 die Zahl der Stellplätze je Wohnungseinheit mit zwei Stellplätzen (offen, Carport oder Garage) festgesetzt.

5. Zufahrten zu Stellplätzen mit Garagen werden mit max. 5,00 Breite je Baugrundstück festgesetzt.

6. Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird mit max. 9,00 m festgesetzt - Bezugspunkt (BP) ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am Baugrundstück.

7. Garagen / Carports / überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen können ausnahmsweise mit Flachdächern errichtet werden, sofern diese begrünt werden. Die Höhe der Traufe oder der Attika wird mit max. 3,00 m, bezogen auf BP (siehe lfd. Nr. 6) festgesetzt.

8. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu belassen (Zisternen) oder über Sickerschächte oder Rigolen zu versickern. Bindige Böden sind punkt- oder streifenweise zu durchstoßen und gegen lehmfreie Kiessande auszutauschen.

9. Die Flächen (Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen zum Ausgleich der durch die beabsichtigten Maßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkei des Naturhaushaltes.

Für die Bepflanzung dieser Flächen sollen Pflanzen, Sträucher und Gehölze der diesem Bebauungsplan beigefügten "Pflanzliste" und "Pflanzplan" verwandt werden.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) dienen der Ergänzung der unter Nr. 9 genannten Flächen; die Bepflanzung soll nach Maßgabe der "Pflanzliste" erfolgen.

11. Die Einfriedungen im Gartenbereich müssen mit Schnitthecken (Hainbuche, Weißdorn) erfolgen. Transparente Zäune mit lebenden Hecken in einer Höhe - incl. Sockel - von max. 1,30 m sind zulässig.

12. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und baul. Anlage sind ausschließlich Einfriedungen mit lebenden Hecken bis zu 1,00 m Höhe zulässig.

13. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

HINWEISE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der aus Steinkohle verliehener Bergwerksfelder.

Im Auebereich steht das Grundwasser nahe der Geländeoberfläche an, hier ist mit humosem Bodenmaterial zu rechnen.
Im Gründungsbereich von Baumaßnahmen werden deshalb besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich.

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Pflanzung einer 3-reihigen, freiwachsenden Hecke entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze des privaten Gartenlandes.
- Pflanzung eines kleinkronigen Laubbaumes je privaten Vorgartenbereich.
- Pflanzung einer 1 m breiten Schnitthecke aus Hainbuche (Alt. Weißdorn) als Grundstückseinfassung sowie entlang der Straße.
- Für die Pflanzauswahl ist die Pflanzenliste bindend.
- Sämtliche Anpflanzungen sind unter Beachtung der Grenzabstände, gemäß Nachbarrecht NRW durchzuführen.
- Stellflächen und Einfahrten sind in wasserdurchlässigem Material bzw. Ausführung zu befestigen.

PFLANZABSTAND UND PFLANZENGRÖSSE

Im Bereich der freiwachsenden Hecken beträgt der Pflanzabstand 1 x 1,5 m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v.o.B., 60 - 100 cm.

Bei Laubbäumen sind Hochstämme zu verwenden. Die Mindestgröße beträgt 8 - 10 cm Stammumfang, 2 xv., m.B..

PFLEGE

Für die Pflege der einzelnen Elemente gilt folgendes:
- sämtliche Pflanzungen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und gfs. zu ersetzen.
- freiwachsende Hecken im öffentlichen Bereich sind abschnittsweise nach 10 Jahren auf den Stock zu setzen.

ZEITLICHER RAHMEN

Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme durchgeführt sein.

PFLANZENLISTE

Bäume 1. Ordnung/großkronig (Bereich Straße)

Acer pseudoplantus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Tilia cordata - Winterlinde

Bäume 2. Ordnung/kleinkronig (Bereich Vorgarten)

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Sträucher (Bereich freiwachsende Hecken)

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata - zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Salweide

Schnitthecken (Bereich Grundstücksabgrenzung)

Carpinos betulus - Hainbuche
Crataegus monogyna - Weißdorn

BEGRÜNDUNG

Das Plangebiet

Das 0,6 ha große Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Merbeck, angrenzend an eine städtische Verkehrsfläche, der Ringstraße.
Das Plangebiet ist Teil eines 1,4 ha großen Bereiches von ehemals hofnahen Wiesen, die zur Zeit unbebaut und nur gelegentlich noch landwirtschaftlich genutzt werden.
Südlich an das Plangebiet angrenzend hat sich eine Wohnbebauung mit vereinzelten Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entwickelt.
Der 1979 bekanntgemachte Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich und die unmittelbar angrenzenden Flächen MISCHGBIETE (M) dar, was auch der derzeitigen Nutzung von Boden und Gebäuden entspricht.
Nachdem die ehemals landwirtschaftliche Bodennutzung aufgegeben wurde, findet sich für die Flächen keine adäquate Folgenutzung i.S. einer "Freiflächennutzung" wie z.B. Forstwirtschaft, Gartenbau, Grün - oder Pflanzflächen usw.
Um unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen vorzubeugen, ist es zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Da das Plangebiet Teilfläche eines größeren unbebauten Bereiches ist (s.o.), wurde für diesen Bereich insgesamt ein ENTWICKLUNGSPLAN erarbeitet, der die künftige städtebaulich Ordnung des Gesamtbereiches in den wesentlichen Punkten (Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung u.a.) klarstellt:
- die Erschließung erfolgt über zwei Wohn/Anliegerstraßen von der Ringstraße aus;
- entsprechend der im Plangebiet vorhandenen und das Gesamtgebiet umgebenden Nutzungen ist eine "Mischnutzung" vorgesehen mit einer max. zweigeschossigen Bebauung mit Einzelhäusern. ~~Die Gebietsausweisung eines "Mischgebietes" gem. § 6 BauNVO berücksichtigt nicht nur die derzeitig vorhandene Bodennutzung und sonstige Nutzungen sondern erfolgt auch im Hinblick darauf, daß im Plangebiet noch vorhandene oder an das Plangebiet angrenzende ehemalige landwirtschaftlich genutzte Betriebsgebäude künftig gewerblich genutzt werden können (Werkstätten, Lager o.ä.).~~ 1)
Nachdem der Rat der Stadt Wegberg diese allgemeinen Planungsziele beschlossen hatte, wird für diese in Frage stehende Teilfläche aus dem vorgenannten Gesamtbereich des Bebauungsplan IX 2, Merbeck, Ringstraße, wie nachfolgend erläutert, aufgestellt.

Planfestsetzungen

Die ART DER BAULICHEN NUTZUNG wurde im Sinne der Darstellung des Flächennutzungsplandes und gemäß der vorhandenen angrenzenden und der künftig beabsichtigten Nutzung (s.o.) als ~~GEMISCHTE BAUFLÄCHEN (MI)~~ festgesetzt (im Plangebiet selbst sind keine baulichen oder sonstigen Anlagen vorhanden). DORFGEBIET (MD)
Das MAß DER BAULICHEN NUTZUNG sowie die BAUWEISE entspricht der vorhandenen Situation der näheren Umgebung und greift das "dörfliche Erscheinungsbild" der Ortslage Merbeck auf.
Aus besonderen städtebaulichen Gründen und um unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan insbesondere die Anzahl der Wohnungseinheiten pro Hauseinheit sowie die Anzahl der Stellplätze pro Wohnungseinheit fest.
Die ERSCHLIEßUNG des Bebauungsplangebietes erfolgt von der Ringstraße aus über eine Wohn- und Anliegerstraße. Diese Straße sollte als Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten ausgebaut werden.
Die Ableitung des Schmutzwassers ist über den in den Jahren 1993/94 erstellten städtischen Abwasserkanal in der Ringstraße sichergestellt.
Unverschmutztes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken verbleiben entweder zur Eigennutzung oder zur Einleitung in den Untergrund.
Zum Schutz von NATUR UND LANDSCHAFT wurden bisher nicht versiegelte Flächen nur in dem für die Realisierung der unabweisbaren städtebaulichen Maßnahmen notwendigen Umfang in Anspruch genommen.
Um den nicht vermeidbaren Eingriff in Naatur und Landschaft auszugleichen, setzt der Bebauungsplan "Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" entsprechend den Empfehlungen des LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN BEGLEITPLANES (erstellt vom Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Joachim Scheller) fest.

Es ergibt sich bei der Planung ein positiver Wertepunkteüberhang von ca. 1000 Punkten. D.h. daß der potentielle ökologische Eingriff in Natur und Landschaft durch die Neuplanung ausgeglichen ist.

1) **Die Festsetzung eines DORFGEBIETES (MD) gem. § 5 Bau NVO berücksichtigt nicht nur die städtebauliche Entwicklung der Ortslage Merbeck und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, sondern auch die Belange der in diesem Bereich noch vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe.**

LEGENDE
Auebereich

Änderungen und Ergänzungen aufgrund stattgegebener Bedenken und Anregungen des Ratsbeschlusses vom 15.06.99

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
~~Mischgebiete~~, Dorfgebiete	~~MI~~ MD
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
Grundflächenzahl	0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse	II
Firsthöhe, z.B. <= 9,00 m über BP (s. textl. Festsetzung)	FH <= 9,00
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z.B. 2 WE/HE	2 WE/HE
Dachneigung (als Mindest- und Höchstmaß)	25° - 45°
BAUWEISE - BAUGRENZEN	
Nur Einzelhäuser zulässig	E
Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN	
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
FREIFLÄCHEN	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textl. Festsetzung)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Anpflanzen von Einzelbäumen (gem. Pflanzliste) Standort gemäß beigefügten Koordinaten	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung vom 01.07.97 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungsplan Nr. IX - 2 aufzustellen.

Wegberg, den 02.07.97

Die Bürgermeisterin — Das Ratsmitglied

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die öffentliche Unterrichtung der Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.05.98.

Wegberg, den 14.05.98

Der Stadtdirektor

Der Bebauungsplan Nr. IX - 2 hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.09.98 in der Zeit vom 14.09.98 bis 15.10.98 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.09.98 von der Auslegung unterrichtet.

Wegberg, den 19.10.98

Der Stadtdirektor

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 01.06.98 schriftlich gebeten zur Absicht der Stadt Wegberg, den Bebauungsplan Nr. IX - 2 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Wegberg, den 20.10.98

Der Stadtdirektor

Der Bebauungsplan Nr. IX - 2 ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Wegberg in seiner Sitzung am 15.06.1999 als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den 16.06.1999

Die Bürgermeisterin — Das Ratsmitglied

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Beschluß der Satzung wurde am 21.06.99 ortsüblich bekanntgemacht.

Wegberg, den 22.06.99

Der Stadtdirektor

Der Bebauungsplan Nr. IX -2, Merbeck Ringstraße hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.04.1999, in der Zeit vom 28.04.1999 bis 14.05.1999 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.04.1999 von dieser Auslegung unterrichtet.

Wegberg, den 07.06.1999

Der Stadtdirektor

Die Planunterlagen lassen den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen.
Die Flurstücke stimmen in ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Alfred Bolz
Öff. best. Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. A. Bolz
Öffentl. best. Vermessungsingenieur