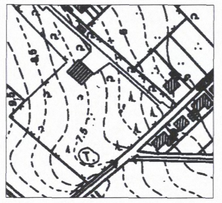
Auslegungsexemplar

STADT WEGBERG

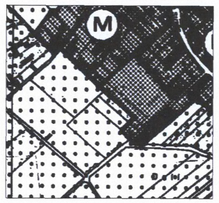
BEBAUUNGSPLAN VII 2
UEVEKOVEN, GARTENWEG

M 1 : 500

0 10 20 30



AUSZUG A.D. DEUTSCHEN GRUNDKARTE M 1:2500



AUSZUG A.D. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		**FREIFLÄCHEN**	
MISCHGEBIETE	MI	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		FLÄCHEN UND DEREN UMGRENZUNGEN FÜR DIE ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN– GEM. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN FACH–BEITRAG UND BEIGEFÜGTER PFLANZLISTE	
GRUNDFLÄCHENZAHL z.B. 0,3	0,3		
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE z.B. 1 GESCHOSS	I	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN–HIER: STRASSENBAUM GEM. PFLANZLISTE	
FIRSTHÖHE z.B. 8,50 = ÜBER BP (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)	FH 8,5m	**GRENZEN**	
OBERKANTE FERTIGBODEN ERDGESCHOSS z.B.0,50m ü.BP1 (Höchstwert)	OKFE 0,50m	GRENZE D. RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES D. BEBAUUNGSPLANES	
DACHNEIGUNG , HÖCHSTMASS 45°	max.45°		
BAUWEISE			
NUR EINZEL– UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	ED		
BAUGRENZE			
VERKEHRSFLÄCHEN			
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN			
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE			
WIRTSCHAFTSWEGE			

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgem. zulässigen Nutzungsarten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6/7/8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten i.S. § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

3. Gem. § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB wird die Größe des Baugrundstückes wie folgt festgesetzt: Für freistehende Wohngebäude
   - mind. 373m² bei einer Wohnung / Wohngebäude
   - mind. 600m² bei zwei Wohnungen / Wohngebäude

   Für Doppelhaushälften
   - mind. 300m² bei einer Wohnung / Wohngebäude

4. Gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wie folgt festgesetzt: max. 2 WE je freistehendem Wohngebäude ; 1 WE je Doppelhaushälfte.

5. Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW die Zahl der Stellplätze je Wohnungseinheit mit zwei Stellplätzen (Carport/Garage oder offener Stellplatz) festgesetzt.

6. Nur innerhalb der überbaubaren Baugrundstücke sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze zulässig. Auf deren Zufahrten sind nicht überdachte Stellplätze auch außeralb der überbaubaren Baugrundstücke zulässig.

7. Bei freistehenden Wohngebäuden sind zwei Grundstückszufahrten von insgesamt 6,00m Breite , bei Doppelhaushälften eine Grundstückszufahrten von 3,00m Breite zulässig. Die übrigen Grundstücksflächen zwischen baulicher Anlage und Straßenbegrenzungslinie sind gärtnerisch zu gestalten.
   Bauliche Anlagen müssen zum Fahrbahnrand einen Mindestabstand von 50cm einhalten.

8.a) Bis zu einem Abstand von 3,00m von der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen der Baugrundszücke mit bis zu einer Höhe von max. 0,60m über BP und einem Abstand von mind. 0,50m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei einem Abstand von mehr als 3,00m von der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80m über BP zulässig.

8.b) Die übrigen Einfriedungen des Baugrundstückes (Im Hausgartenbereiche) sind ausschließlich mit nichtflächig geschlossenen Zäunen- wie Latten-, Gitter-, Maschendrahtzäunen - bis zu einer Konstruktionshöhe von max. 1,50m sowie mit Heckenbepflanzungen gem. beigefügter Pflanzliste zulässig, ausgenommen Sichtschutzwände an Terassen - diese sind zulässig bis zu 2,30m Konstruktionshöhe und einer Länge von max. 4,00m, gemessen von der Hausbeschlußwand.

9. Außerhalb der überbaubaren Bauflächen sind zulässig: - Sichtschutzwände, wie unter Ziff. 8.b) beschrieben
   - Gartengeräthehäuser, ohne Aufenthaltsräume und Terrassen bis max. 10m² Grundfläche und 2,70m Firsthöhe über Geländeoberkante

10. Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

11. Bezugspunkt BP ist die mittlere Höhenlage der fertig ausgebauten Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie).

11.a) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur insoweit zulässig , als entlang des Grenzverlaufs zum Nachbargrundstück ein Höhenunterschied von 0,50m nicht überschritten werden darf !

12. Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche dienen dem Ausgleich i.S. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Bepflanzung soll gem. dem diesem Bebauungsplan beigefügtem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag / Pflanzliste erfolgen.

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Gem. § 51a LWG NW i.V.m. ATV 138 ist aufgrund des Durchlässigkeitsbereichs von $5x^{-10}$ eine Versickerung vor Ort nicht möglich (unverschmutztes Niederschlagswasser ist der städt.Kanalisation zuzuführen (vergl. ATV 138 Ziff. 2.2 - Hydrologische Voraussetzung).

2. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Wegberg umgehend mitzuteilen; Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Wegen möglicher Einflüsse des Braunkohleabbaues sowie sich ändern der Flurabstände zum Grundwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für sollten die Künftige Bebauung entsprechende baul. Verkehrungen getroffen werden.

BEGRÜNDUNG

I. DAS PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet liegt am süd-westlichen Rand, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Uevekoven. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 0,6 ha; davon sind ca. 35 % bereits mit Einfamilienhäuser bebaut, ca. 10 % landwirtschaftlich genutzt, ca. 20 % sind keiner Nutzungsart eindeutig zuzuordnen (zeitweilige landwirtschaftliche bzw. (erwerbs-) gärtnerische Nutzung oder Nutzung als Lager- und Abstellflächen.
Die Erschließung erfolgt z.Z. über 6,00m breite, teilbefestigte Verkehrsfläche.
Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes sind weder landwirtschaftliche noch gewerbliche Anlagen vorhanden.
Der in 1979 bekanntgemachte Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt für den Planbereich Gemischter Bauflächen (M) und Flächen für die Landwirtschaft dar.

II. ERFORDERLICHKEIT UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Die z.T. ungeordneten Nutzungen am Rande der Ortslage von Uevekoven haben entschieden negative Auswirkungen sowohl auf das Ortsbild als auch auf das Landschaftsbild.
Der verbindliche Bauleitplan soll dem und weiteren unerwünschten Nutzungen entgegenwirken und für den Planbereich im besonderen und für die Ortslage Uevekoven im allgemeinen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.
Ein wesentliches städtebliches Planungsziel ist die Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes einerseits und die Bereitstellung von Bauland- wenn auch in kleinerem Umfang - für Ortsansässige Bauwillige andererseits.

III. GRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

1. Bauflächen

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der Eigenart und Bauweise der näheren Umgebung.
Die überbaubaren Bauflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Für die bereits bebauten Flächen ergeben sich die Baugrenzen aus dem Gebäudebestand; die Baugrenzen für die z.Z. noch unbebauten Flächen sind aus dem angrenzenden Bestand heraus entwickelt.
Um den Platzcharakter des Wendeplatzes zu unterstreichen, sind dort die Baugrenzen bis auf 1m an die Straßenbegrenzungslinie herangeführt.

2. Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche "Gartenweg" endet in einem Wendeplatz, der- am Rande der Ortslage gelegen - neben der Funktion "Verkehr" (fließender und ruhender Verkehr) auch für andere Funktionen geeignet und nutzbar ist (z.B. Platz für nachbarschaftliche Kommunikation, Straßenfeste etc.).
Der Gartenweg kann bis zum Wendeplatz in einer Breite von 6,00m ausgebaut werden; seine Fortsetzung darüber hinaus erfolgt als Wirtschaftsweg.

3. Freiflächen, umweltschützende Belange

Lage und Form der Baufläche sowie die Anordnung der überbaubaren Teile der Baugrundstücke haben zwangsläufig großzügig bemessene Einzelgrundstücke zur Folge, mit einem hohen Anteil an Hausgärten (bei bewußter Reduzierung von ökologisch unerfiedlichen Vorgartenflächen).
Der Eingriff in die Natur und Landschaft ist durch Festsetzung von entsprechenden Flächen ausgeglichen. Die Bepflanzung soll nach der, diesem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste / Pflanzschema erfolgen.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Für die durch diesen Bebauungsplan betroffene städtebauliche Einheit ergibt sich eine deutliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und damit auch langfristig ein positives Wohnumfeld - sowohl im Hinblick auf die bestehende als auch die geplante Bebauung.
Dieses Ergebnis kann erzielt werden, bei sparsamen Umgang mit Grund und Boden für "Bauzwecke", wobei die verbleibenden Freiflächen deutlich eine ökologische Aufwertung erfahren.

6.04.2000

PFLANZLISTE

Heimische Bäume u. Sträucher

Bäume I. u. II. Ordnung

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Betula pendula	(Sandbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Salix alba	(Kopfweide)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Schneeball)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)

Alte Bewährte Obstsorten

Klarapfel
James Grieve
Charlamowsky
Geheimrat Oldenburg
Dülmener Rosenapfel
Jakob Lebel
Goldparmäne
Rote Sternrenette
Zuccalmagliese Renette
Grüner Boscop
Rotor Boscop
Jonathan
Ontario
Rhein. Winterrambour
Kaiser Wilhelm
Graue franz. Renette
Clapps Liebling

Williams Christbirne
Conference
Gute Luise
Geliebte Butterbirne
Vereins Dechantbirne
Alexander Lucas
Köstliche von Charneux
Palorenbirne
Madame Verté

Kassins Frühe
Gr. schwa. Knöpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Große Prinzesskirsche
Ludwigs Frühe
Schattenmorelle

Bühler Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancymirabelle
Große grüne Reneclode

Juglans regia (Walnuß)
Castanea sativa (Eßkastanie)

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.

Dipl.-Ing. Axel Holländer Öff. bestl. Vermessungsingenieur

Wegberg, den 08.12.2000

Dipl. Ing. ~~Betz~~ OBVI Holländer

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung vom 15.05.1998 ....beschlossen, den Bebauungsplan Uevekoven–Gartenweg, Nr. VII 2 aufzustellen. Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich am 8.01.99 bekannt gemacht worden.

Wegberg, den 29.01.2000

Bürgermeisterin — Ratsmitglied

Gem.§ 3 Abs 1 BauGB erfolgte die öffentliche Unterrichtung der Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.01.2000.....

Wegberg, den 18.01.2000

Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. VII 2 hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.04.2000..... in der Zeit von 25.04... bis 26.05.2000... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 29.05.2000

Bürgermeisterin

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB am 13.04.2000..... schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Wegberg, den Bebauungsplan Nr. VII 2 aufzustellen, binnen Monatsfrist Stellung zu nehmen.

Wegberg, den 17.05.2000

Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. VII 2 wurde gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gem. § 10 BauGB wurde dieser Bebauungsplan vom Rat am 28.09.00... als Satzung beschlossen.

Wegberg, den 16.11.2000

Bürgermeisterin — Ratsmitglied

Der Beschluß über den Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 14.11.2000...bekanntgemacht.

Wegberg, den 16.11.2000

Bürgermeisterin

VDH PROJEKTSERVICE
Hans-Otto von der Heide
Waldweg 28, 41844 Wegberg-Dalheim
Telefon: 02436 - 339044