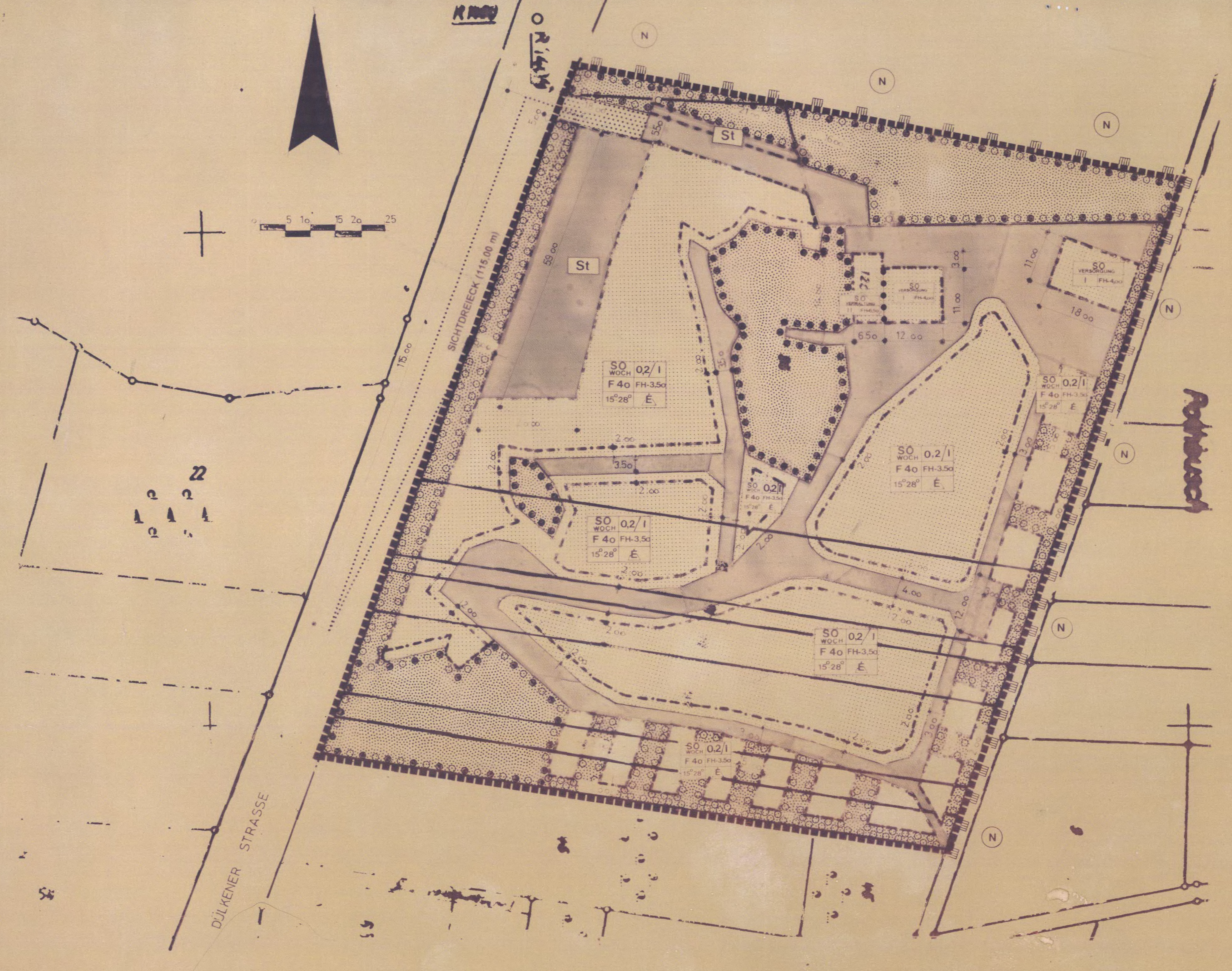
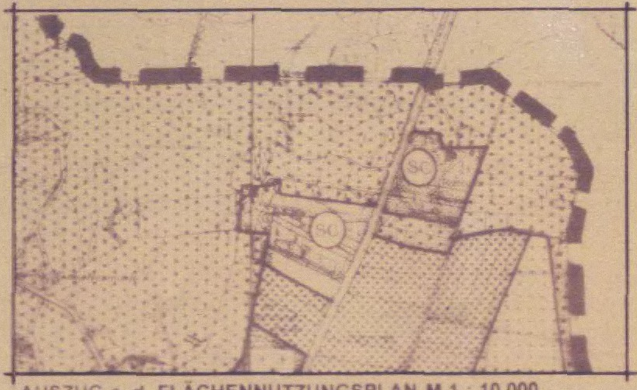



# STADT WEGBERG

## BEBAUUNGSPLAN CAMPINGPLATZ — RICKELRATH ROTHBUSCH — V 4

M 1 : 500



AUSZUG a. d. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10.000

AUSZUG a. d. DEUTSCHEN GRUNDKARTE M 1 : 5.000

## TEXTLICHE FESTSETZUNG

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Gemäß § 10 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß die Grundfläche der baulichen Anlage 40 m² nicht überschreitet.

**STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

**VERKEHRSFLÄCHEN**
Zur Berücksichtigung der Belange des Verkehrs wird festgesetzt, daß die innerhalb des Sichtdreieckes liegenden Flächen (nachrichtliche Übernahme), bauliche Anlagen und Aufwuchshöhe über 60 cm nicht zulässig sind.

**NEBENANLAGEN**
Gemäß § 14 (1) BauNVO wird festgesetzt, daß auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung ausgeschlossen sind. Anlagen i. S. § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

**BAUFLÄCHEN "VERWALTUNG"**
Gemäß § 10 (2) BauNVO wird festgesetzt, daß für die im Bebauungsplan als "Versorgung" festgesetzten Flächen Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung (wie Kiosk, Sanitäranlagen usw.) ausnahmsweise zugelassen werden können.

**HÖHENLAGE UND HÖHE DER GEBÄUDE**
Die Firsthöhe wird gemäß § 16 Abs. 3.2 BauNVO festgesetzt:

I. Geschoß max. 4,00 m
II. Geschoß max. 6,50 m

bezogen auf den höchsten Punkt der Wegeflächen die direkt an die Wochenendhausparzelle angrenzen (Bezugspunkt: BP).

**FREIFLÄCHEN**
Diese Flächen sind nach Maßgabe der diesem Plan beigefügten Pflanzliste i. S. des § 9 Abs. 1 (25 a, b) BauGB zu bepflanzen. Die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie die Bindungen für die Bepflanzung sollen dabei gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend Berücksichtigung finden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser kann und soll im Plangebiet auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben sowohl durch Sammlung in Zisternen für die Weiterverwendung im Haus und Garten als auch durch Einleitung über belebte Zonen in den Untergrund.

Für die Einfriedigung der jeweiligen Grundstücke / Parzellen sind neben lebenden Hecken ausnahmsweise transparente Zäune von max. 1,30 m (incl. Sockel von max. 20 cm Höhe) zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß Überschreitungen der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig sind.

Das gesamte Gebiet ist mit einer 1,80 m hohen, durchlaufend festen Zaunanlage zu umfassen.

## BEGRÜNDUNG

**DAS PLANGEBIET**

Das ca. 1,8 ha große Bebauungsplangebiet V 4 - Rickelrath, Wochenendhausgebiet Rothbusch, liegt nördlich der Ortslage Rickelrath, unmittelbar am überörtlichen Hauptverkehrszug Dülkener Straße (L 3 - Waldniel, Wegberg, Erkelenz), rd. 100 m vor der Stadtgrenze zum Stadtgebiet der Stadt Mönchengladbach.

Seit nunmehr über 20 Jahren wird dieser Bereich als (ungenehmigte) Campingplatzanlage genutzt.
Die Zufahrt, die Stellplatzbereiche, die Teiche (zum Teil künstlich angelegt), einschl. Baumbestand sowie eine Bebauung von nicht unerheblichem Umfange (Wochenendhäuser, Versorgungsgebäude etc.) sind vorhanden.

**PLANUNGSZIEL**

Der am 14.08.1979 genehmigte Flächennutzungsplan stellt für den Bebauungsplanbereich "Sondergebiete - Campingplatz" (SC) dar. Die Landschaft und der Naturhaushalt wurden bisher durch die weitgehend ungeordnete Campingplatznutzung (Dauercamping mit teilweisen Dauerwohnsitzen) und der nicht vorhandenen Schmutzwasserentsorgung ernsthaft belastet.

Für die städtebauliche Ordnung dieses Bereiches ist es ein dringendes Erfordernis, einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen, mit dem Ziel, langfristig und dauerhaft eine geordnete, städtebauliche Entwicklung zu sichern. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür wurde durch den Bau eines Schmutzwasserkanals (Druckleitung) mit Anschluß an die städtische Kläranlage geschaffen.
Ein weiterer Schritt in dieser Richtung ist, die Campingplatznutzung umzuwandeln in eine geordnete und kontrollierbare Wochenendhausnutzung. Durch Eingentümerwechsel wurden zu diesem Problem bereits konkrete Maßnahmen ergriffen.
Es ist erforderlich, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Im Sinne § 8 (3) BauGB wird im "Parallelverfahren", gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, der Flächennutzungsplan geändert. Aus landesplanerischer Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken.

**RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNG FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG**

1. BAUFLÄCHEN

Die Art der baulichen Nutzung wurde als "Sondergebiete, die der Erholung dienen" mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiete" festgesetzt. Entsprechend der besonderen Eigenart des Gebietes ist die zulässige Grundfläche der bestehenden und geplanten Wochenendhäuser mit maximal 40 qm Hauseinheit festgesetzt. Es sind nur eingeschossige Wochenendhäuser als Einzelhäuser mit flacher Dachneigung (maximal 28°) ~~und einer Traufhöhe von maximal 3,00 m zulässig~~ (Vermeidung von Dachgeschoßausbauten).
Lediglich im Bereich "Verwaltung" ist eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt - dies entspricht dem Maß der vorhandenen Bebauung.

2. VERKEHRSFLÄCHEN

Es wurden keine neuen Verkehrsflächen geplant.
Die vorhandenen Verkehrsflächen wurden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung, als Straßenflächen bzw. als Flächen für Stellplätze festgesetzt.
Außerhalb dieser Flächen für Stellplätze sind keine weiteren Stellplätze und Garagen zulässig.
Der Anschluß an die L 3 erfolgt über die derzeitige Zufahrt, wobei der Stauraum vor der Einfahrt und die Freihaltung des sogenannten "Sichtdreieckes" unter Berücksichtigung der Belange des Durchgangsverkehrs auf der L 3 besonders berücksichtigt wurden.

3. FREIFLÄCHEN

Im Plangebiet sind vereinzelt Laub- und Nadelbäume vorhanden, die ehemaligen "Camping-Parzellen" (und künftige Wochenendhausparzellen) sind z. T. mit Buchen- oder Fichtenhecken umgeben. Ferner sind mehrere Teiche vorhanden.

Die unmittelbare Nähe des Natur- und Landschaftsschutzgebietes macht es erforderlich, zwischen den Wochenendhäusern und diesen schutzwürdigen Flächen, eine entsprechende Saum- oder Abstandspflanzung vorzusehen. Diese Flächen sollen entsprechend den Angaben des diesem Bebauungsplan beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bepflanzt werden. Art und Umfang der Bepflanzung sind im Pflanzplan und in der Pflanzliste konkretisiert.
Durch die Festsetzung der das Baugebiet umgebenden Baugrenzen wird sichergestellt, daß ein ausreichender Abstand zwischen der Bebauung und den Freiflächen gewahrt bleibt.
An den vorhandenen Gewässern (Teichen) ist ein Uferausbau unter ökologischen Gesichtspunkten vorzunehmen.

Im Zuge der Umnutzung und Neuorientierung des ehemaligen Campingplatzes zum Wochenendhausgebiet, werden vom Betreiber der Anlage die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargelegten Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt.

Die Bedürfnisse von Freizeit und Erholung konnten so mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Beschränkung der Größe der Grundflächen der Wochenendhäuser, der Freihaltung der Randbereiche zum angrenzenden Außenbereich hin sowie der im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegten ökologischen Maßnahmen gerecht abgewogen und zum Ausgleich gebracht werden.

ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bündelung aller o. g. Maßnahmen schaffen die Voraussetzungen dafür, daß eine über Jahre hinaus vorhandene, ungeordnete Entwicklung zum Nutzen des Orts- und Landschaftsbildes deutlich und grundlegend verbessert wird.

## LEGENDE

| | |
|---|---|
| **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** | |
| SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN "WOCHENENDHAUSGEBIET!" | SO WOCH |
| SONDERGEBIETE; WOCHENENDHAUSGEBIETE; BEREICH FÜR DIE VERSORGUNG | SO VERSORGUNG |
| SONDERGEBIETE; WOCHENENDHAUSGEBIETE; BEREICH FÜR DIE VERWALTUNG | SO VERWALTUNG |
| **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** | |
| ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, z. B. I GESCHOSS | I |
| ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE DER WOCHENENDHÄUSER; hier: FLÄCHE ≤ 40 m² | F 40 |
| FIRSTHÖHE, z. B. 3,50 ÜBER BP (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN) | FH ≤ 3,50 m |
| DACHNEIGUNG | 15° - 28° |
| GRUNDFLÄCHENZAHL | 0,2 |
| **BAUWEISE** | |
| NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG | E |
| BAUGRENZE | |
| **VERKEHRSFLÄCHEN** | |
| STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN | |
| STRASSENBEGRENZUNGSLINIE | |
| VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG | |
| UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN; hier: STELLPLÄTZE | St |
| **SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** (s. textl. Festsetzungen) | |
| FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN & STRÄUCHERN (i. S. § 9 Abs. 1 (25 a) BauGB) | |
| FLÄCHEN MIT BINDUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSER (i. S. § 9 Abs. 1 (25 b) BauGB) | |
| FLÄCHEN ZUM BEPFLANZEN VON BÄUMDEN & STRÄUCHERN SOWIE MIT BINDUNGEN UND ERHALT VON BEPFLANZUNGEN (i. S. § 9 Abs. 1 (25 a + b) BauGB) | |
| **SONSTIGE PLANZEICHEN** | |
| SICHTDREIECK, s. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN | |
| ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG | |
| GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES | |
| UMGRENZUNG: VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS — HIER: NATURSCHUTZGEBIET | N |

## PFLANZLISTE

Vergleiche Landschaftspflegerischen Begleitplan

**PFLANZENLISTE ZUM LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN BEGLEITPLAN B-PLAN CAMPINGPLATZ ROTHBUSCH IN RICKELRATH**

| | |
|---|---|
| **BÄUME** | |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Eberesche/Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| **STRÄUCHER** | |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Hasel | Corylus avellana |
| Weissdorn | Crataegus laevigata |
| Salweide | Salix caprea |
| Gem. Pfaffenhütchen | Euonymus europaea |
| **STRÄUCHER FÜR GESCHNITTENE HECKEN** | |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Weissdorn | Crataegus laevigata |
| **WASSERPFLANZEN** | |
| gewöhnliches Schilf | Phragmites australis |
| Sumpfdotterblume | Caltha palustris |
| Flatterblume | Juncus effusus |
| Wasserschwertlilie | Iris pseudoacorus |
| Gelbe Teichrose | Nuphar lutea |

---

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung vom 08.10.91 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. V4 aufzustellen.

Wegberg, den 30.03.98

Die Bürgermeisterin gez. Klein — Das Ratsmitglied gez. Hörschens

STADT WEGBERG KREIS HEINSBERG

---

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 21.03.94 bis 15.04.94

Wegberg, den 30.03.98

Der Stadtdirektor gez. Soemers

STADT WEGBERG KREIS HEINSBERG

---

Der Bebauungsplan Nr. V4 hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.03.98 in der Zeit vom 01.04.98 bis 08.05.98 einschl. öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.03.98 von der Auslegung unterrichtet.

Wegberg, den 30.03.98

Der Stadtdirektor gez. Soemers

STADT WEGBERG KREIS HEINSBERG

---

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 10.03.94 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Wegberg, den Bebauungsplan Nr. V4 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Wegberg, den 30.03.98

Der Stadtdirektor gez. Soemers

STADT WEGBERG KREIS HEINSBERG

---

Der Rat der Stadt hat am 23.06.98 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 28 GO NW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Wegberg, den 26.03.1999

Bürgermeister Ratsherr/frau ~~Schriftführer~~

STADT WEGBERG KREIS HEINSBERG

---

~~Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am .............. angezeigt.~~

~~Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ................., Az.: .................~~

~~Köln, den ..............~~

~~Der Regierungspräsident~~

---

Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 12 BauGB am 26.03.99 ortsüblich bekanntgemacht.

Wegberg, den 26.03.1999

Der Stadtdirektor

STADT WEGBERG KREIS HEINSBERG

---

~~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.~~

~~Stand der Planung ..............~~

~~Heinsberg, den ..............~~

---

Planverfasser:

Stadt Wegberg
Planungs- und Hochbauamt

Wegberg, den 30.03.98

gez. Riehl

STADT WEGBERG KREIS HEINSBERG

STAND 1/98