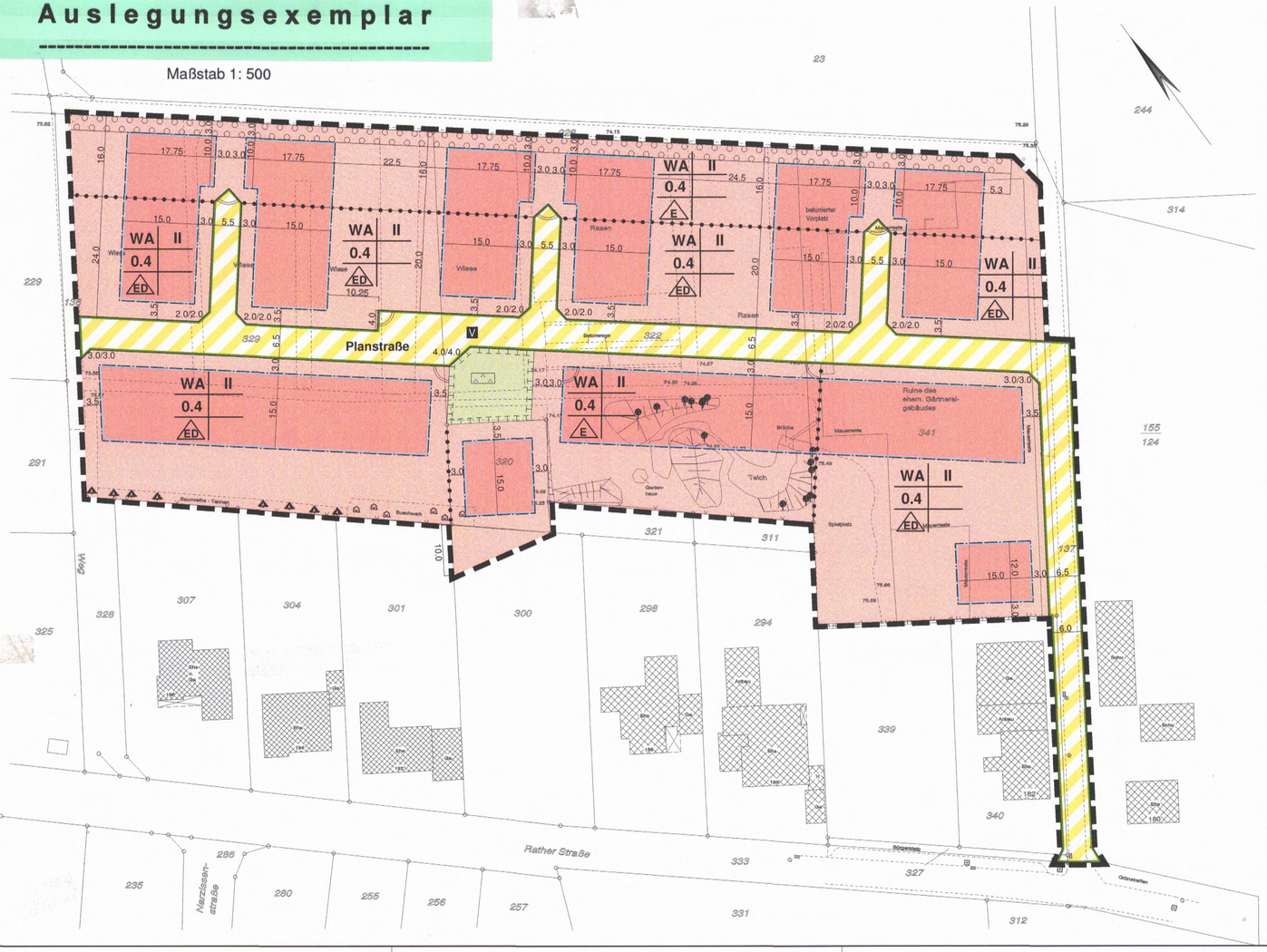
Auslegungsexemplar

Maßstab 1: 500



Begründung

Das Plangebiet

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand vom Ortsteil Rath-Anhoven nördlich der Rather Straße zwischen Rochusstraße im Süden und verlängerter Narzissenstraße im Norden und soll für Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert und erschlossen werden.
Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Bereich einer ehemaligen Gärtnerei. Das geplante Neubaugebiet liegt in der Nachbarschaft vorhandener Wohn- und Mischbauflächen und ist in der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg als Wohnbaufläche dargestellt.

Erforderlichkeit und Ziel des Bebauungsplanes

Da im Ortsteil Rath-Anhoven nur noch wenige verfügbare Bauflächen vorhanden sind und der Bedarf das Angebot weit übersteigt, ist die planungsrechtliche Ausweisung von neuer Wohnbaufläche dringend notwendig.
Das geplante Neubaugebiet mit ca. 34 Wohneinheiten soll den nordöstlichen Ortsrand sinnvoll abrunden und durch eine entsprechende Gebietsrandeingrünung einen harmonischen Übergang zwischen Wohnbebauung und Freiraum schaffen.

Bauflächen

Entsprechend der Darstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes und der angrenzenden Gebietsnutzung ist das geplante Wohngebiet als "Allgemeines Wohngebiet" WA festgesetzt.
Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ist in dem Planungsziel begründet, hier vorrangig Wohnraum zu schaffen. Zudem sind für solche flächenintensiven Nutzungen keine geeigneten Standortvoraussetzungen gegeben.
Mit der Festsetzung der Bauweise als Einzel- und Doppelhaus und der Grundstücksgrößen mit mindestens 500 qm bei zwei Wohnungen pro Wohngebäude sowie mindestens 300 qm bei einer Wohnung pro Wohngebäude und der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen von maximal zwei Wohnungen je freistehendem Wohngebäude sowie maximal einer Wohnung je Doppelhaushälfte soll ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet entstehen, das die Siedlungsstruktur von Rath-Anhoven angemessen ergänzt und keinen Fremdkörper darstellt.
Dieses Ziel der städtebaulichen Ordnung wird auch durch die festgesetzten Firsthöhen baulicher Anlagen mit maximal 9,50 m für eingeschossige und mit 10,50 m für zweigeschossige Bebauung gesichert.

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes leistet eine verkehrsberuhigte Wohnstraße von der Rather Straße aus. Die Anbindung erfolgt im Bereich des heute bestehenden Feldweges zwischen Haus Nr. 180 und 182. Dabei entsteht im Wohnquartier ein kleiner überschaubarer Nachbarschaftsbereich mit drei kurzen Wohnstichwegen.

Freiflächen

Da es sich um ein durchgrüntes und aufgelockertes Wohngebiet am Ortsrand von Rath-Anhoven handelt, sind besondere Grünfestsetzungen zu Bepflanzung und Heckeneinfriedung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der ökologische Eingriffsausgleich erfolgt im Plangebiet selber durch Begrünungsfestsetzungen und eine Ortsrandbepflanzung (sh. hierzu landschaftspflegerischer Fachbeitrag in der Anlage).

Entsorgung

Die Entwässerung im Neubaugebiet ist im Trennsystem über einen Schmutzwasserkanal und Regenwasserversickerung vorgesehen. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll im Plangebiet auf den jeweiligen Baugrundstücken verbleiben und sowohl durch Sammlung in Zisternen für eine Weiterverwendung in Haus und Garten, als auch durch Einleitung über belebte Bodenschichten in den Untergrund entsorgt werden.
Die anzuschließende Versiegelungsfläche der Verkehrsflächen soll anhand der durch eine Versickerungsgutachten ermittelten Bedingungen über eine zentral gelegene kombinierte Mulden-/ Rigolen-Versickerung das Regenwasser der Straße an die sickerfähige Schicht der Terrassensedimente abgeben.
Ausführliche Angaben zur Versickerung sind dem als Anlage zur Begründung beigefügten Versickerungsgutachten vom 15. Dezember 1999 zu entnehmen.

Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.524 qm	84%
Verkehrsfläche	2.356 qm	14,5%
Grünfläche	240 qm	1,5%
Plangebiet	16.120 qm	100%

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Verfasser: Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Agr. Wild-Hallen, Erkelenz

2. Versickerungsgutachten

Verfasser: GeoTerra Geologische Beratungsgesellschaft mbH, Aachen

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Größe des Baugrundstückes für Wohngebäude wie folgt festgesetzt:
   - mind. 500 qm bei zwei Wohnungen pro Wohngebäude
   - mind. 300 qm bei einer Wohnung pro Wohngebäude

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wie folgt festgesetzt:
   - max. zwei Wohnungen je freistehendem Wohngebäude
   - max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte

5. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

6. Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und zur Vermeidung städtebaulicher Missstände wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 BauO NW die Zahl der Stellplätze je Wohnungseinheit mit zwei Stellplätzen (Carport/ Garage oder offener Stellplatz) festgesetzt.

7. Garagen, Carportanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
   Garagen, Carportanlagen und Stellplätze haben für Begrünungszwecke in den seitlichen Abstandsflächen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50m einzuhalten, der nach der Planzliste in der Anlage dauerhaft zu begrünen ist.
   Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsfassade mindestens 5,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

8. Bei freistehenden Wohngebäuden sind zwei Grundstückszufahrten von insgesamt 6,00 m Breite, bei Doppelhaushälften eine Grundstückszufahrt von 3,00 m Breite zulässig. Die übrigen Grundstücksflächen zwischen baulicher Anlage und Straßenbegrenzungslinie sind gärtnerisch zu gestalten. Bauliche Anlagen müssen zum Fahrbahnrand einen Mindestabstand von 0,50 cm einhalten.

9. Bis zu einem Abstand von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen der Baugrundstücke ausschließlich mit Heckenbepflanzungen in einem Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Umgrenzungen mit Mauern, Zaunanlagen usw. sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.
   Ausgenommen sind Trennwände an Terrassen (Sichtschutz), die als geschlossene Holz- oder Mauerabtrennung mit maximal 2,40 m Höhe und 4,50 m Länge erstellt werden dürfen.
   Maschendrahtzäune sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 0,60 m ausnahmsweise und nur in Verbindung mit einer Hecke zwischen Hecke und Gebäude zulässig.
   Im übrigen Hausgartenbereich sind ausschließlich Heckenbepflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m und transparente Zäune in Verbindung mit Heckenbepflanzungen der Vegetationsarten gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zulässig (siehe Pflanzliste in der Anlage); Zäune sind in einer Höhe bis maximal 1,30 m inkl. Sockel zulässig (Bezugspunkt siehe Ziffer 13).

10. Privatgärten müssen zu mindestens 20% in der rückwärtigen Gartenlandfläche in Form von freiwachsenden Hecken/ Schnitthecken entlang der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen und mit einem Laubbaum 2. Ordnung im hinteren Bereich der Baugrenze mit Gehölzen lt. Pflanzliste in der Anlage begrünt und dauerhaft erhalten werden. Die restlichen Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
    Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist eine zweireihige Hecke entlang der Grenzen und 8 Stück Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten aus der als Anlage beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Restfläche ist als Landschaftsrasen mit Kräutern der Regelsaatgutmischung 7.1.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
    In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist eine zweireihige, 3,00 m breite, freiwachsende Hecke mit 10 Stück Bäumen 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten aus der als Anlage beigefügten Pflanzliste zu verwenden.
    Für alle festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind die Angaben aus der Anlage \U+201EHinweise für die Ausführung" bindend.

11. Außerhalb der überbaubaren Bauflächen sind zulässig:
    - Sichtschutzwände, wie unter Ziffer 9 beschrieben
    - Gartengerätehäuser, ohne Aufenthaltsräume und Terrassen bis max. 6 qm Grundfläche und 2,80 m Firsthöhe über Bezugspunkt Ziffer 13.

12. Die Firsthöhen baulicher Anlagen werden mit maximal 9,50 m für eingeschossige und mit 10,50 m für zweigeschossige Bebauung über Bezugspunkt Ziffer 13 festgesetzt. Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind mit der gleichen Zahl der Vollgeschosse sowie gleich hoher First- und Traufhöhe zu errichten. Die Erdgeschoßfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage der Bezugshöhe Ziffer 13 um maximal 0,50 m überschreiten.

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

14. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur insoweit zulässig, als entlang des Grenzverlaufs zum Nachbargrundstück ein Höhenunterschied von 0,50 m entsprechend dem Ursprungsgelände nicht überschritten wird.

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

Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Wasserhaushaltsgesetz auf dem Grundstück zu versickern.

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

3. Wegen der möglichen Einflüsse des Braunkohleabbaues sowie sich ändernder Flurabstände des Grundwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird empfohlen, für die künftige Bebauung entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen Grundstücksteilungen der Genehmigung gemäß § 19 Abs. 1 BauGB.

Hinweise für die Ausführung

a) Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung

Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehdorn
Coryllus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix viminalis	Korbweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Viburnum opulus	Wasserschneeball
Ligustrum vulgare	Liguster	Ilex aquifolia	Stechpalme
Prunus padus	Traubenkirsche		

b) Pflanzabstand und Pflanzgröße

Freiwachsende Hecken

Pflanzenarten lt. Liste
Pflanzgröße: 2xv., o.B. 100/ 125
Pflanzabstand: 1 x 1,50 m

Heckenpflanzung

Pflanzenart: Carpinus betulus
alternativ Crataegus monogyna oder Lisgustrum vulgare
Pflanzengröße: 2xv., o.B. 100/ 125 hoch
Pflanzabstand: 4 Stck./ lfdm.

Baumpflanzungen

Pflanzenart: Bäume 2. Ordnung lt. Liste
Pflanzengröße: Hochstämme oder Stammbüsche
Privat 2xv., 10-12 cm Stammumfang
Heckenpflanzung 3xv.; 14-16 cm Stammumfang, m.B.

c) Zeitlicher Rahmen

Die Ausführungen der Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme abgeschlossen sein.

d) Pflege

- Schnitthecken sind mindestens einmal pro Jahr zu schneiden.
- Freiwachsende Hecken sind - um einer Überalterung vorzubeugen - ca. alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.
- Wiesenflächen werden einmal jährlich unter Belassung von Altgrasinseln gemäht.

STADT WEGBERG

BEBAUUNGSPLAN VI/8 RATH - ANHOVEN RATHER STRAßE - BEREICH A

AUSZUG A.D. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

AUSZUG A.D. DEUTSCHEN GRUNDKARTE

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE		WA
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	max. 2 GESCHOSSE	II
GRUNDFLÄCHENZAHL	z.B. 0,4	0,4
BAUWEISE		
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG		E
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG		ED
BAUGRENZE		
VERKEHRSFLÄCHEN		
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG		
ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH		V
STRAßENBEGRENZUGSLINIE		
FREIFLÄCHEN		
GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH		
ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE		
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 (1) NR 20 BauGB SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZIFFER 10		
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNEN GEM. § 9 (1) NR 25a BauGB SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZIFFER 10		
SONSTIGE PLANZEICHEN		
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG		
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES		

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung vom 14.12.1999 beschlossen, den Bebauungsplan VI/8 Rath - Anhoven Rather Straße - Bereich A aufzustellen. Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich am 12.07.2000 bekannt gemacht worden.

Wegberg, den 29.05.2000
Bürgermeisterin Ratsmitglied

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die öffentliche Unterrichtung der Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.02.2000.

Wegberg, den 29.05.2000
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. VI/8 hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.05.2000 in der Zeit von 29.05.2000 bis 30.06.2000 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 29.05.2000
Bürgermeisterin

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB am 25.05.2000 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Wegberg, den Bebauungsplan Nr. VI/8 aufzustellen, binnen Monatsfrist Stellung zu nehmen.

Wegberg, den 29.05.2000
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. VI/8 wurde gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gem. § 10 BauGB wurde dieser Bebauungsplan vom Rat am 07.11.2000 als Satzung beschlossen.

Wegberg, den 16.11.2000
Bürgermeisterin Ratsmitglied

Der Beschluss über den Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 15.11.2000 bekanntgemacht.

Wegberg, den 16.11.2000
Bürgermeisterin Ratsmitglied

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.
Die Planung ist geometrisch eindeutig.

Baesweiler, den 15.11.2000
Dipl.-Ing. Frenken, ÖBVI

Dipl.-Ing. Klaus Frenken Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser:
Planungsgruppe MWM

Meyer-Brandis
Winter
Mesenholl

Auf der Hüls 128
52068 Aachen
Tel. 0241/ 500074 + 500075
E- Mail: plmwm@t-online.de