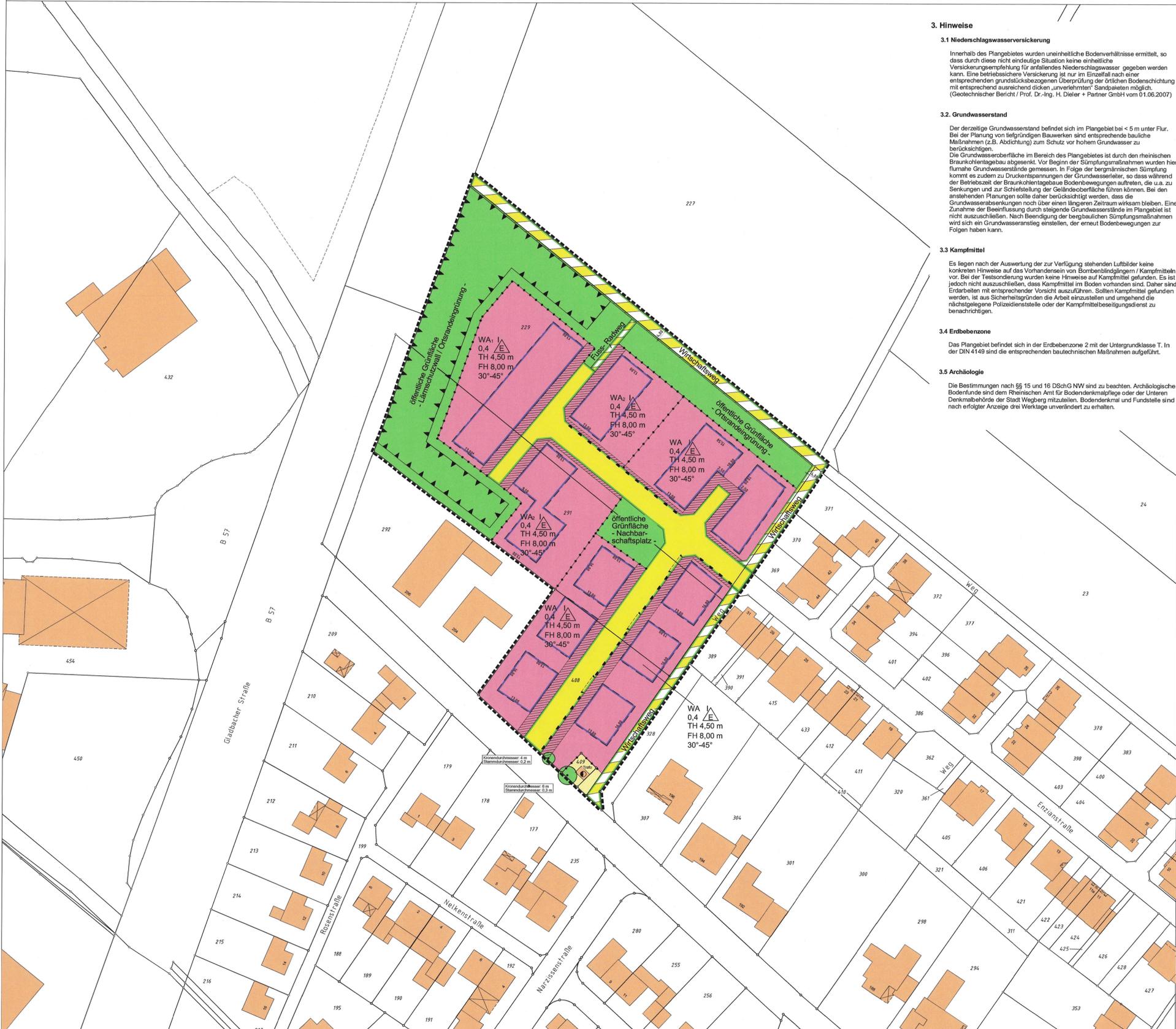




Stadt Wegberg

Bebauungsplan VI-8 Rath-Anhoven Rather Straße / Bereich B

M.: 1 : 500



3. Hinweise

3.1 Niederschlagswasservereinerung
Innerhalb des Plangebietes wurden uneinheitliche Bodenverhältnisse ermittelt, so dass durch diese nicht eindeutige Situation keine einheitliche Versickerungsempfehlung für anfallendes Niederschlagswasser gegeben werden kann. Eine betriebliche Versickerung ist nur im Einzelfall nach einer entsprechenden grundsatzbezogenen Überprüfung der örtlichen Bodenschichtung mit entsprechend ausreichender Dicken- und Verlehmungsmaßnahmen möglich. (Geotechnischer Bericht / Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH vom 01.06.2007)

3.2 Grundwasserstand
Der derzeitige Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet bei - 4 m unter Flur. Bei der Planung von tiefgründigen Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen. Die Grundwasserberfläche im Bereich des Plangebietes ist durch den rheinischen Braunkohlentagebau abgesenkt. Vor Beginn der Stülpungsmaßnahmen wurden hier flumme Grundwasserstände gemessen. In Folge der bergmännischen Stülpung kommt es zudem zu Druckschwankungen der Grundwasserleiter, so dass während der Betriebszeit der Braunkohlentagebau Bodenbewegungen auftreten, die u.a. zu Senkungen und zur Schließung der Geländeoberfläche führen können. Bei den anstehenden Planungen sollte daher berücksichtigt werden, dass die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung durch steigende Grundwasserstände im Plangebiet ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Stülpungsmaßnahmen wird sich ein Grundwasseranstieg einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben kann.

3.3 Kampfmittel
Es liegen nach der Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln vor. Bei der Testabsonderung wurden keine Kampfmittel gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3.4 Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. In der DIN 4149 sind die entsprechenden baulichen Maßnahmen aufgeführt.

3.5 Archäologie
Die Bestimmungen nach §§ 15 und 16 DschGW sind zu beachten. Archäologische Befunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Wegberg mitzuteilen. Bodendenkmal und Fundstelle sind nach erfolgter Anzeige drei Werktage unverändert zu erhalten.

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass je Baugrundstück nur ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig ist.
1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Grundstücksgröße mindestens 400 qm betragen muss.

1.3 Höhe baulicher Anlagen
1.3.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe mit max. 0,50 m über der jeweiligen mittleren Höhenlage der vorgelagerten fertig ausgebauten Verkehrsfläche festgesetzt.
1.3.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Traufhöhe der baulichen Anlagen auf max. 4,50 m - gemessen von der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe zum Schnittpunkt der Dachschräge mit der Außenwand - festgesetzt.
1.3.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 9,00 m - gemessen von der jeweiligen mittleren Höhenlage der vorgelagerten fertig ausgebauten Verkehrsfläche zum obersten Abschluss der baulichen Anlage (Dachfirst) - festgesetzt.

1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
1.4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtswegen der Garagen bzw. Stellplätze zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
1.4.2 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Fläche von 7,50 qm und bis max 30 cm sowie einer Firsthöhe von max. 2,50 m zulässig sind.
1.4.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass Wintergärten und Terrassen die rückwärtige Baugrenze (zum Garten) bis zu einer Tiefe von 3 m überschreiten dürfen (siehe auch gestalterische Festsetzung Nr. 2.5).
1.4.4 Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO wird nach den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens der Schall- und Wärmesstelle Aachen GmbH vom 16.02.2008 folgendes festgesetzt:
Innerhalb der „Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ ist ein Lärmschutzwall anzulegen. Parallel zur Trasse der B 57 hat die Höhe dieses Lärmschutzwalles mindestens 3 m zu betragen. Parallel zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, bzw. parallel zu der vorhandenen Bebauung Rather Straße 206 hat die Höhe dieses Lärmschutzwalles mindestens 2 m zu betragen. Die Höhen des Lärmschutzwalles beziehen sich auf das Straßenniveau der B 57.

Im Plangebiet sind sämtliche Fenster von Aufenthaltsräumen für die jeweiligen Ober- und Dachgeschosse, welche westlich oder nördlich ausgerichtet sind, nur für Reinigungszwecke offenbar auszubilden. Für Räume, welche nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, wie z.B. Treppenträume, Badezimmer usw. können Fenster ohne besondere Anforderungen an den Schallschutz verwendet werden. Ansonsten sind nach DIN 4109 im Einzelnen die jeweiligen Bereiche wie folgt passiv zu schützen:

Bereiche	erforderliches resultierende bewertetes Schalldämm-Maß Erf. R _{w,eres}
a) Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Obergeschossen, welche zur B 57 ausgerichtet sind, mit einem Abstand kleiner 80 m von der Straßenseite der B 57 (WA1 + WA2)	40 dB
b) Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in sämtlichen Geschossen mit einem Abstand kleiner 50 m von der Straßenseite der B 57 (WA1)	40 dB
c) Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in sämtlichen Geschossen außerhalb der Bereiche a) und b)	35 dB

Je nach tatsächlicher Bebauungssituation können die Bereiche b) und c) auch geringer gedämmt werden, weil sich günstige Abschirmverhältnisse ergeben können, dies ist im Einzelfall nachzuweisen. Bei den Außenwänden ist insbesondere darauf zu achten, dass durch die verwendeten Innenschalen sowie durch Wärmedämmssysteme im Frequenzbereich zwischen 100 und 1000 Hz keine stärkeren Dämmwertbrüche auftreten.

1.6 Lärmschutzwall und Ortsrandeingerüstung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass die im Plangebiet festgesetzten „öffentlichen Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall und / oder Ortsrandeingerüstung“ nach Vorgabe der Unteren Landschaftsbehörde flächendeckend landschaftsgerecht bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- 2.1 Garagendächer**
Eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung ist bei Garagendächern zulässig.
- 2.2 Lichtwerbung, Werbeanlagen und Warenautomaten**
Lichtwerbungen, genehmigungspflichtige Werbeanlagen über 1 qm Flächengröße sowie Warenautomaten sind nicht zulässig.
- 2.3 Von Einfriedungen freizuhaltende Flächen**
In den festgesetzten von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen sind Hecken zulässig.
- 2.4 Einfriedungen**
Einfriedungen entlang Verkehrsflächen sind zur Verkehrsfläche hin zu bepflanzen und flächendeckend zu begrünen.
- 2.5 Wintergärten und Terrassen**
Wintergärten und überdachte Terrassen nach textlicher Festsetzung Nr.1.4.3 sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig.

Zeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen**
nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Stoffen**
Versorgungsfläche
- Grünflächen**
Grünflächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen**
Flächen für Aufschüttung
- Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**
30°-45° Dachneigung
von Einfriedungen freizuhaltende Fläche

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)
 - Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 665 / GV. NRW 2023)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256 ber. S. 982)
 - Landeswassergesetz (LWG) vom 26.06.1995 (GV. NRW S. 926)
- Die vorgenannten Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Auszug aus der dt. Grundkarte, M.: 1 : 5.000



Der Bebauungsplan wurde vom Fachbereich 301 -Plänen-Bauen-Wohnen- ausgearbeitet.
Wegberg, den 29.10.2010
Der Bürgermeister i.V.
Technischer Beigeordneter

Es wird bescheinigt, dass 1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen; 2. die Planunterlagen den Zustand genau und vollständig wiedergibt, Stand: 29.10.2010
3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist;
Wegberg, den 29.10.2010
(A. Holländer, ÖbVI)

Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 23.02.2008 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Wegberg, den 23.02.2008
Der Bürgermeister
Ratsmitglied

Der Beschluss über die Aufstellung ist am 13.03.2008 bekanntgemacht worden.
Wegberg, den 13.03.2008
Der Bürgermeister i.V.
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom 23.02.2008, in der Zeit vom 23.02.2008 bis 23.02.2008 einschließlich öffentlich ausgelegt.
Wegberg, den 23.02.2008
Der Bürgermeister i.V.
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom 23.02.2008, in der Zeit vom 23.02.2008 bis 23.02.2008 einschließlich erneut öffentlich ausgelegt.
Wegberg, den 23.02.2008
Der Bürgermeister i.V.
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan - in der geänderten Fassung - ist gem. §§ 7 und 4 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) durch den Rat der Stadt Wegberg am 29.10.2010 als Satzung beschlossen worden.
Wegberg, den 29.10.2010
Der Bürgermeister
Ratsmitglied

Gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am 29.10.2010 bekanntgemacht worden.
Wegberg, den 29.10.2010
Der Bürgermeister

Aufgestellt:
Fachbereich Plänen - Bauen - Wohnen
Entwurf, Stand: 25.01.2011