

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet WA**
Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Ausnahmsweise zulässig sind
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO)**
 - Höhe baulicher Anlagen**
Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe:
Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen. Bei Flachdächern ist oberer Bezugspunkt die Oberkante einer Außenwand. Untere Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Oberkante Straße der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen wie folgend festgesetzt:
Zulässig ist eine maximale Firsthöhe FHmax von 8,50 m.
Zulässig ist eine maximale Traufhöhe THmax von 4,50 m.
Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit 0,50 m festgesetzt.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 und BauNVO)**
 - Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**
Im allgemeinen Wohngebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Allgemeines Wohngebiet**
Im allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise in der Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude. Dabei gilt eine Doppelhaushälfte als Wohngebäude.
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a, 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - Flächen für Nebenanlagen**
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtbereichen der Garagen bzw. Stellplätze zulässig.
Ferner ist abweichend zulässig, dass unter Einhaltung der Abstandsflächen Garagen, Wintergärten und Terrassen die rückwärtige Baugrenze (zum Garten) bis zu einer Tiefe von 3 m überschreiten dürfen (siehe auch gestalterische Festsetzung Nr. 5.3)
In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Geräteschuppen und Kellerersatzräume) bis zu einer Größe von 7,5 m² Grundfläche und 2,5 m Firsthöhe auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen**
Zwischen Garagen-, Carporteinfahrt bzw. Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche (grundstücksseitiger Straßenbegrenzungslinie) ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.
 - Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Nr. 26 BauGB)**
Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbandrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrand etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- u. Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Unterhaltung und Herstellung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden.
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO**
 - Dachformen und Dachneigungen**
Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung von minimal 25° bis maximal 45° zu erstellen sind. Die Festsetzung gilt nicht für die Dächer von Nebenanlagen, Garagen u. a.
 - Doppelhäuser**
Bei Doppelhäusern sind einheitliche Trauf- und Firsthöhen, einheitliche Dachneigungen sowie einheitliche Material- und Farbwahl bei der Dachgestaltung und einheitliche Materialwahl bei der Fassadengestaltung einzuhalten. Dies gilt auch für bauliche Veränderungen oder Instandhaltungsmaßnahmen, die in Bezug auf ein einheitliches Gesamterscheinungsbild des Doppelhauses untereinander abzustimmen sind.

- Wintergärten und Terrassen**
Die Außenflächen von Wintergärten und Terrasseneinhausungen sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o. ä.) zulässig.
- Einfriedigungen**
Die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche mit Rank- oder Kletterpflanzen einzuzüchten. In den von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen sind Hecken und Sträucher zulässig.
- Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
 - Umgang mit Regenwasser**
Zu beachten sind das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.
 - Boden**
Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt zu lagern. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
 - Artenschutz**
Sollten im Zuge der Bauphase Fällarbeiten an Gehölzen (z.B. an Hecken an der Grenze des Plangebietes) erforderlich werden, sind entsprechende Bauzeitenbeschränkungen zu berücksichtigen. (Durchführung von Fällarbeiten im Herbst oder Winter außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten).
 - Archäologie**
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 - Kampfmittel**
Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - DN SD / PD 25°-45° zulässige Dachneigung für Sattel- (SD) und Pultdächer (PD)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o Offene Bauweise
 - △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg / Not- und Rettungszufahrt
- Grünflächen**
- öffentliche Grünflächen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - von Einfriedungen freizuhaltende Flächen

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (BGBl. I S. 58) (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

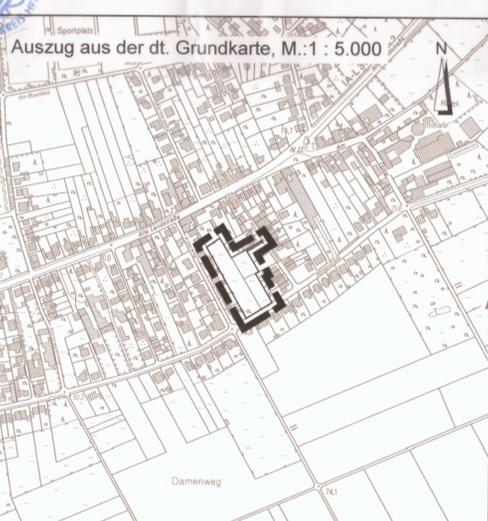
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. 10. 2011 (GV. NRW. S. 539)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S.256 / SGV. NRW. S. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 272)

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in den jeweils zum Satzungsbeschluss maßgebenden Fassungen.

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am 15.10.2013, im Rahmen der Abwägung, einige Ergänzungen der textlichen Hinweise des Bebauungsplanes beschlossen. Diese lauten in der neuen Fassung wie folgt:

- Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
 - Umgang mit Regenwasser**
Zu beachten sind das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.
Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Einleitung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.
 - Boden**
Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt zu lagern. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
 - Artenschutz**
Sollten im Zuge der Bauphase Fällarbeiten an Gehölzen (z.B. an Hecken an der Grenze des Plangebietes) erforderlich werden, sind entsprechende Bauzeitenbeschränkungen zu berücksichtigen. (Durchführung von Fällarbeiten im Herbst oder Winter außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten).
 - Archäologie**
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 - Kampfmittel**
Die Testsondierung des Plangebietes ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Nur eine Teilfläche von 3.620m² wurde auf Grund von Störfaktoren im Erdreich geräumt. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
 - Grundwasser**
Das Plangebiet wird nach den hier vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungsmassnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmassnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Die Änderungen der Grundwasserflurstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
 - Geologie**
 - Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T (Quelle: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006), (zur Beachtung in DIN 4149 (Fassung April 2005). Die Untergrundklasse T bezeichnet Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken oder den Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen.)
 - Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des seismisch aktiven Störungsverlaufes des Wegberger - Sprunges



<p>Der Bebauungsplan wurde vom Fachbereich 301 - Planen-Bauen-Wohnen - ausgearbeitet.</p> <p>Wegberg, den 15.04.2013</p> <p>Der Bürgermeister i.V. </p> <p>Technischer Beigeordneter</p>	<p>Es wird bescheinigt, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen, die Planunterlagen den Zustand genau und vollständig wiedergibt, Stand 15.04.2013 die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. <p>Heinsberg, den 15.04.2013</p> <p>(Katasteramt)</p>	<p>Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 03.07.2012 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Wegberg, den 12.07.2013</p> <p>Der Bürgermeister i.V. </p> <p>Ratsmitglied</p>	<p>Der Beschluss über die Aufstellung ist am 03.05.2013 bekanntgemacht worden.</p> <p>Wegberg, den 14.05.2013</p> <p>Der Bürgermeister i.V. </p> <p>Technischer Beigeordneter</p>	<p>Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom 03.03.13, in der Zeit vom 27.03.13 bis 28.03.13... einschließlich öffentlich ausliegen.</p> <p>Wegberg, den 04.03.2013</p> <p>Der Bürgermeister i.V. </p> <p>Technischer Beigeordneter</p>	<p>Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom ... in der Zeit vom ... bis ... einschließlich erneut öffentlich ausliegen.</p> <p>Wegberg, den ...</p> <p>Der Bürgermeister i.V. </p> <p>Technischer Beigeordneter</p>	<p>Dieser Plan - in der geänderten Fassung - ist gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 66 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) durch den Rat der Stadt Wegberg am 15.10.2013 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Wegberg, den 22.11.2013</p> <p>Der Bürgermeister i.V. </p> <p>Ratsmitglied</p>	<p>Gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am 03.03.2013 bekanntgemacht worden.</p> <p>Wegberg, den 20.03.2013</p> <p>Der Bürgermeister</p>
--	---	--	---	--	---	---	---

Aufgestellt:
Fachbereich
Planen - Bauen - Wohnen
Stand: 15.04.2013
Vorentwurf