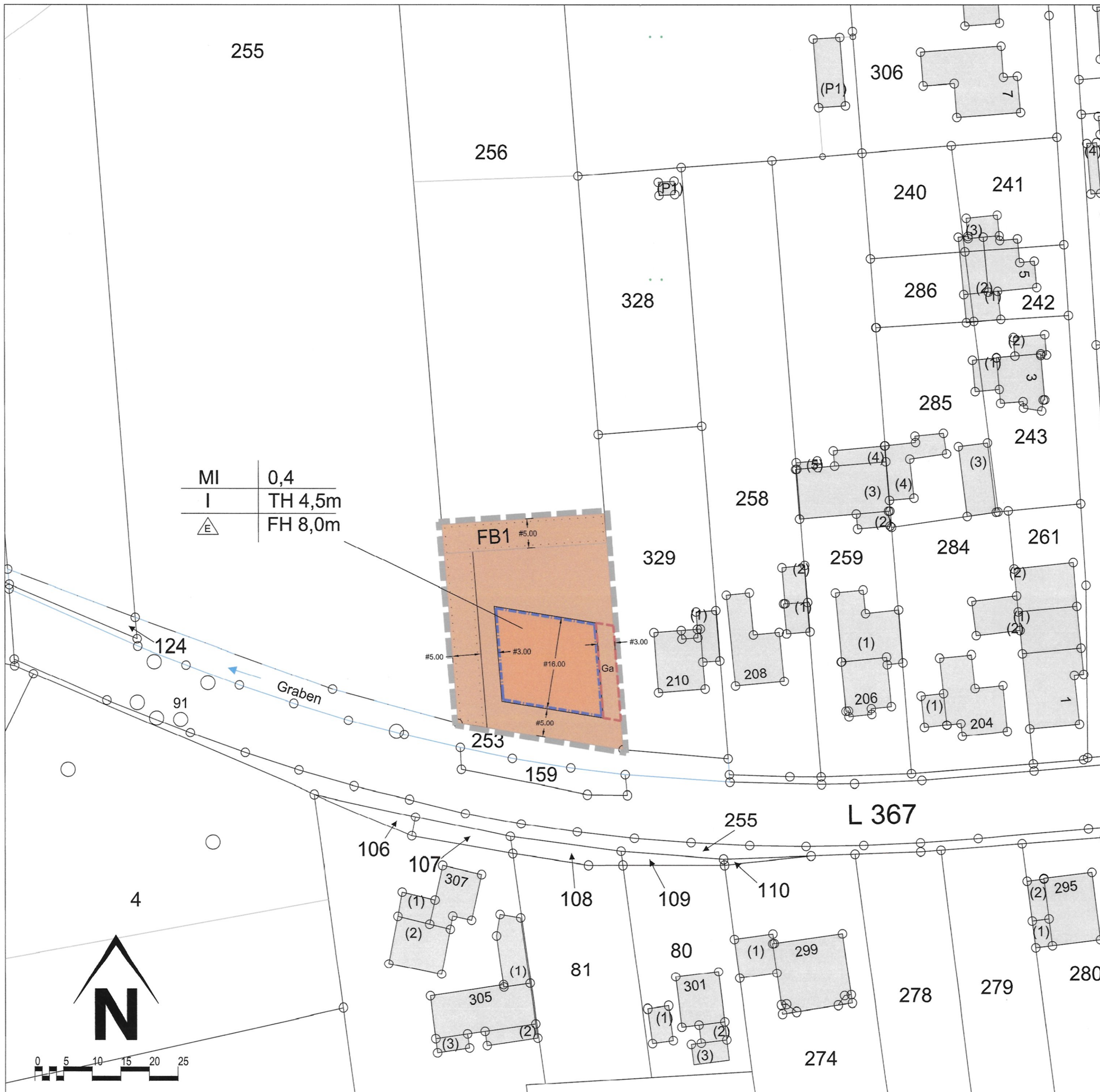




MI	0,4
I	TH 4,5m
E	FH 8,0m

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 1 Nr. 7-8 BauNVO und die Ausnahmen i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

2.1 Die in der Planzeichnung für das Mischgebiet festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden „Alten Landstraße“ (Oberkante Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

2.2 Die in der Planzeichnung für das Mischgebiet festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden „Alten Landstraße“ (Oberkante Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

Garagen sind nur in den für sie vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Im Bereich der Fläche FB1 ist entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen eine mehrreihige Baum- und Strauchbepflanzungen in einer Breite von 5,0 m aus einheimischen Bäumen I. Ordnung gemäß Pflanzliste A (Pflanzabstand 8,0 m bis 10,0 m, Hochstamm 3xv., StU, 12 / 14) und einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste B anzupflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 2,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU, 125 / 150 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen zwischen den Pflanzungen sind mit einer Raseneinbaum oder mit geeigneten und standortgerechten Bodendeckern zu begrünen.

4.2 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Pflanzliste A

Laubbäume I. Ordnung

Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste B

Sträucher

Rhamnus frangula	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme

5. Gestalterische Festsetzungen

Im Plangebiet ist als Dachform nur das Satteldach zulässig.

6. Externe Ausgleichsmaßnahmen

In Abetimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg erfolgt eine externe Kompensation des ökologischen Defizits von 1.204 Wertpunkten über das Ökokonto der Stadt Wegberg durch vertragliche Sicherung zwischen der Stadt Wegberg und dem Grundstückseigentümer.

Hinweise

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Bauvorschriften des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung beachtet werden. Hier wird auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

Geräuschimmissionen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/LänderArbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Die Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

Sofort es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird von der Bezirksregierung Düsseldorf um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist ebenfalls der Antrag auf Kampfmittelbeseitigung zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp zu finden.

Bergbau

Das Baugrundstück befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Sophia-Jacoba A", über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wegberg 2" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Saxon 2" (zu gewerblichen Zwecken).

Ausweislich der der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Abbau von Mineralien dokumentiert.

Grundwasserverhältnisse

Die Planmaßnahme befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenhebungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Lärmimmissionen

Das Baugrundstück befindet sich unmittelbar an der Landesstraße L367. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig Ansprüche auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden. Für evtl. Hochbauten wird auf das Problem der Lärm-Reflexion hingewiesen.

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 1.03.2000.

Die vorgenannten Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils bei Beschlussfassung gültigen Fassung.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Höchstmaß der Traufhöhe
FH Höchstmaß der Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Legende Vermessungsangaben / Bemaßung

5	Gebäude	Trafostation
FD	Durchfahrt, Arkade	Schaltkasten
II	Flachdach (Dachform)	Strassenlaterne
II	Anzahl der Vollgeschosse	Mast
Flurkarte	Flurkarte	Mauer
Flurstücksgrenze	Flurstücksgrenze	Böschung
1625	Flurstücksnummer	Baum
65,38	vorn. Höhen	Kanaldeckel
ZAUN	Zaun	Strasseneinlauf
topographische Linie	topographische Linie	Beschilderung
P	Parkplatz	Hydrant

4,998 Längenmaß
5,00 Parallelmaß
Winkelmaß

Übersicht (ohne Maßstab)



STADT WEGBERG

Bebauungsplan IV-9, Klinkum - Ortsrand - Entwurf -

Z-NR.: PM-B-14-18-BP-01-05	MASSSTAB: 1 : 500	STAND: 22.01.2015
BEARBEITET: Schütt	GEZEICHNET: Heinrichs	

Entwurf



VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 9 A1812 Erkelenz
Telefon 02431 - 97318 0, Mail: vdh@vdh-mg.de

Der Bebauungsplan wurde vom Fachbereich 301 -Planen-Bauen-Wohnen- ausgearbeitet.

Wegberg, den 22.01.2015
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom 23.09.2004 in der Zeit vom 23.09.2004 bis 23.09.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 22.01.2015
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Es wird bescheinigt, dass

1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen;
2. die Pläne der Flurstücke den Zustand genau und vollständig wiedergibt; Stand:
3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 22.01.2015 beschlossen.

Wegberg, den 22.01.2015
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan - in der geänderten Fassung - ist gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land NRW (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 22.01.2015 als Satzungsbeschluss beschlossen worden.

Wegberg, den 22.01.2015
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Der Beschluss über die Aufstellung ist am 22.01.2015 bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 22.01.2015
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme am 22.01.2015 bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 22.01.2015
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Der Vorentwurf dieses Plans hat gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom 22.01.2015 in der Zeit vom 22.01.2015 bis 22.01.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 22.01.2015
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan tritt mit Datum 22.01.2015 in Kraft.

Wegberg, den 22.01.2015
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter