



Stadt Wegberg

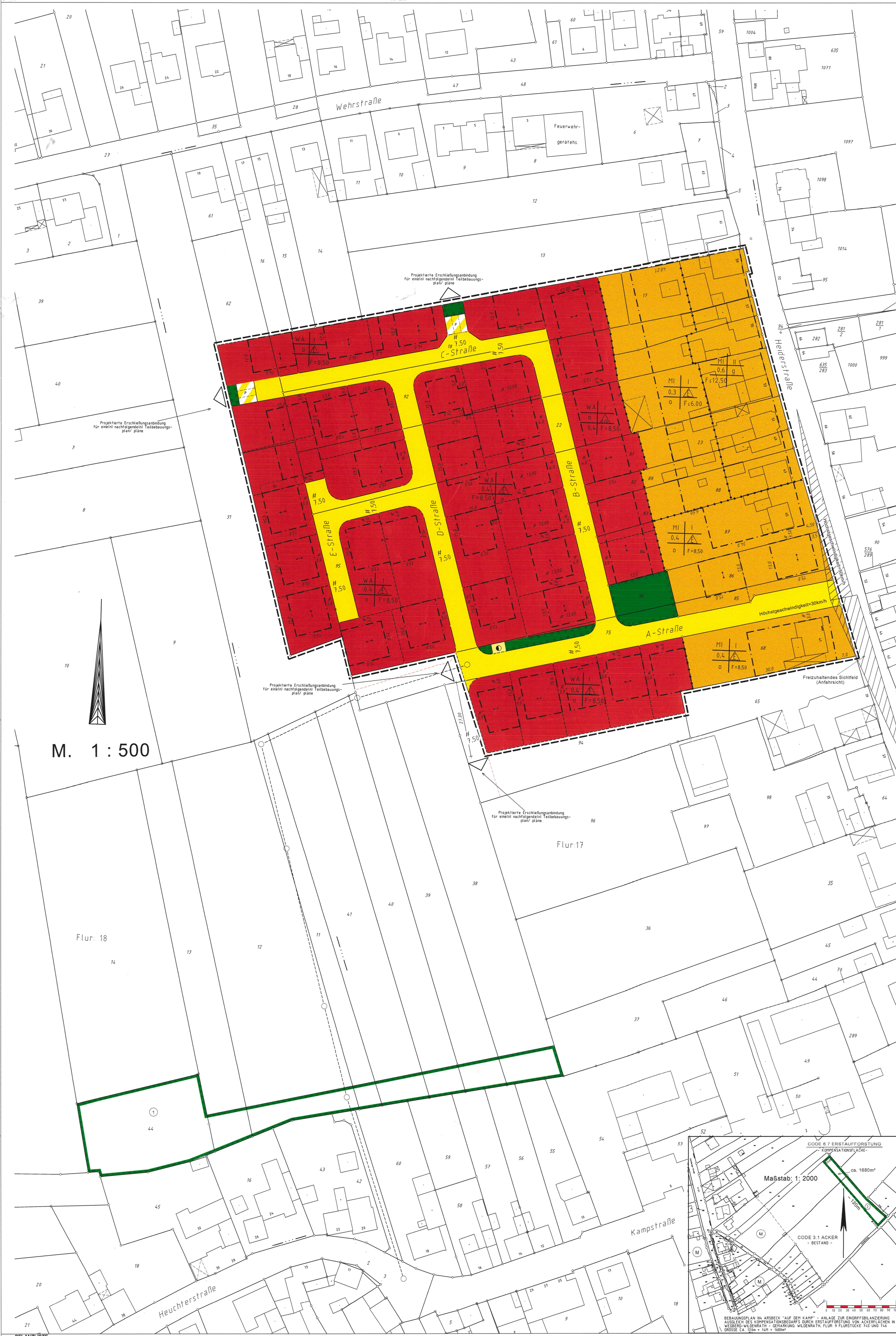
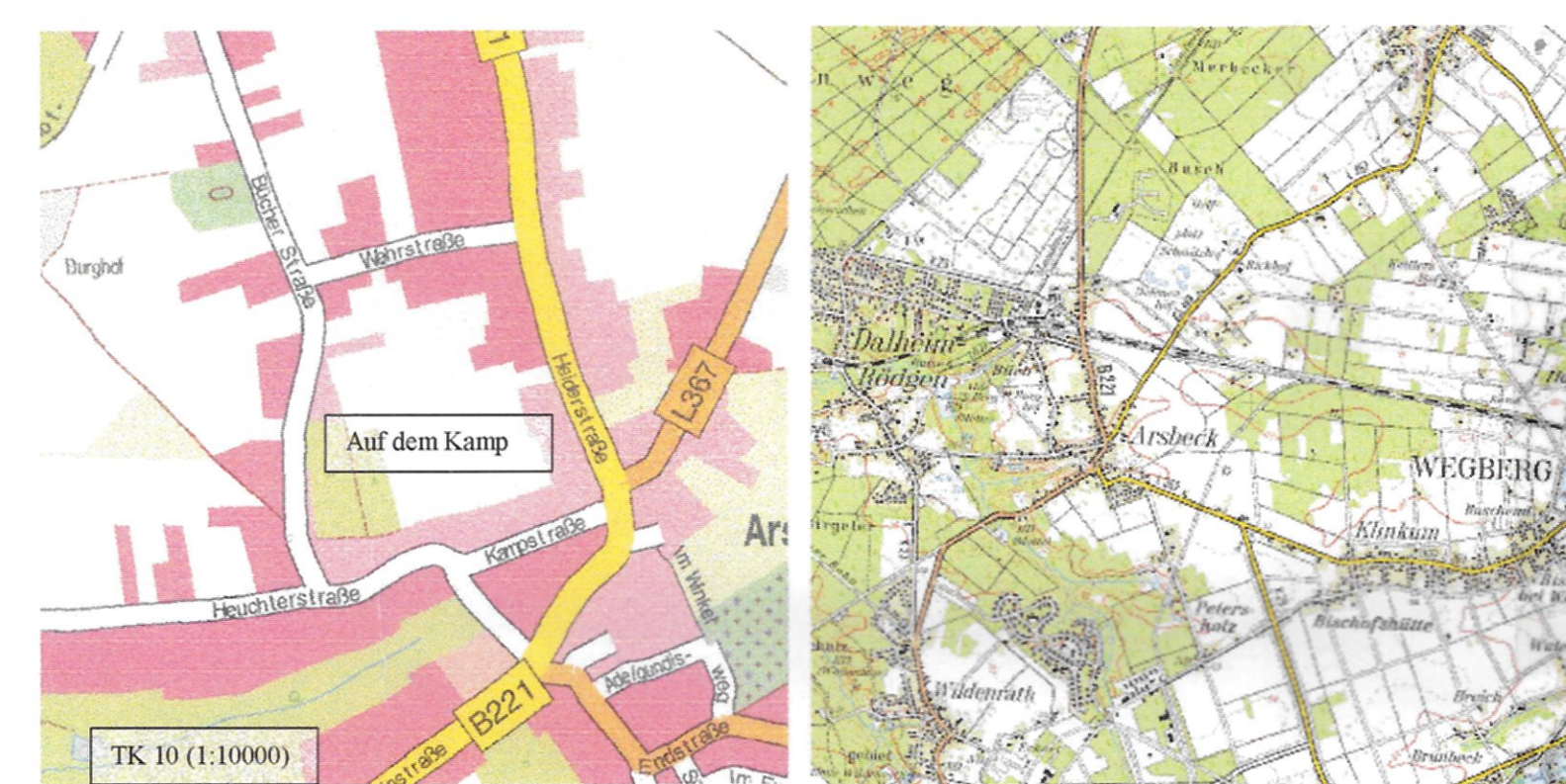
Bebauungsplan

III - 4

Arsbeck - Auf dem Kamp

M. 1 : 500

6 10 20 30 40 50 Meter



LEGENDE	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	WA
MISCHGEBIETE	MI
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	0,4
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, Z.B. EIN VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG	1
FIRSTRICHTUNG DER HAUPTDACHFLÄCHE	→
BAUWEISE, BAUGRENZEN	
OFFENE BAUWEISE	0
GESCHLOSSENE BAUWEISE	g
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	1
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	2
BAUGRENZE	---
VERKEHRSFLÄCHEN	
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
STRASSENBEDECKUNGSLINIE	---
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN = VERKEHRSFLÄCHEN DES ZWISCHENRAUMS	
FREIZUHALTENDES SICHTFELD (ANFAHRSICHT)	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	
ELEKTRIZITÄT (TRAFOS)	
BEPFLANZUNGSMASSNAHMEN	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STÄUCHERN	
FLÄCHEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (außerhalb des Geltungsbereiches) gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag	
1 Gemarkung Arsbeck 2 Gemarkung Wildenrath	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNGEN	---
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	---
SONSTIGE DARSTELLUNGEN	
GRUNDSTÜCKSGRENZEN, BESTAND	---
GRUNDSTÜCKSGRENZEN, PLANUNG (GEM. CAD-BERECHNUNG)	---
GEPLANTE SW-KANALTRASSE (außerhalb des Geltungsbereiches)	---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB
FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauNRV i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 Abs. 6 BauGB
SOWIE HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Gem. § 1 Abs. 5 BauNRV sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNRV allgemein zulässigen Nutzungen - Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - nur ausnahmsweise zulässig.
 - Gem. § 1 Abs. 5 BauNRV sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 6 und 8 BauNRV allgemein zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsgaststätten - nicht zulässig.
 - Gem. § 1 Abs. 6 BauNRV sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNRV ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gem. § 1 Abs. 6 BauNRV sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNRV - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchst zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebiet festgesetzt.
 - Ein Doppelhaus besteht aus zwei Doppelhaushälften, die i.S. § 6 Abs. 1 BauNRV ohne Grenzabstand auf der gemeinsamen Nachbargrenze errichtet werden müssen.
 - Gem. § 1 Abs. 5 BauNRV wird festgesetzt, dass die in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNRV) und in den Mischgebieten (§ 6 BauNRV) allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen i.S. WHG umgehen, nicht zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind Heizungsanlagen.
- HÖHE DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN**
 - Der Bezugspunkt (BP) für die Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen sowie zur Bestimmung der Geländeoberfläche i.S. § 2 Abs. 1 BauNRV wird wie folgt festgesetzt:
 - a) Bei Grundstücken mit Festsetzung seitlicher Grenzabstände (z.B. Offene Bauweise, freistehende Einzelhäuser), ist der Bezugspunkt die jeweilige mittlere Höhenlage der vorgelagerten fertig ausgebauten Verkehrsflächen.
 - b) Bei Grundstücken, für die eine Bebauung ohne oder mit nur einem seitlichen Grenzabstand festgesetzt ist (z.B. Geschlossene Bauweise, Doppelhäuser) entspricht der Bezugspunkt der Höhenlage der vorgelagerten fertig ausgebauten Verkehrsflächen am Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze der beiden Nachbargrundstücke mit der Straßenbegrenzungslinie.
 - c) Bei noch nicht fertig ausgebauten Verkehrsflächen gilt jeweils die nach der Erschließungsplanung im Deckenflächenplan festgelegte (geplante) Höhe des Endausbaus der Verkehrsflächen.
 - Die Oberkante des Rohbodens - Erdgeschoss - der baulichen Anlagen wird aus städtebaulichen Gründen i. Sinne § 9 Abs. 3 BauGB mit max. 0,50 m über Bezugspunkt (BP) festgesetzt. Ebenso sind Abgräben oder Aufschüttungen außerhalb der überbauten Teile der Baugrundstücke nicht zulässig, sofern sie nicht der Anpassung an die Verkehrsflächen oder an die Nachbargrundstücke dienen.
- GARAGEN, STELLPLATZ UND NEBENANLAGEN**
 - Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und zur Vermeidung städtebaulicher Mängel wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 BauNRV festgesetzt, dass zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück (Carport, Garage, offener Stellplatz) nachzuweisen sind.
 - Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Bauflächen oder der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Der Abstand der Garagen und Stellplätze von der Straßenbegrenzungslinie muss min. 5,00 m betragen - mit Ausnahme der Stellplätze (sogen. zweiter Stellplatz), die auf den Zufahrten zu den vorgegeben Garagen und Stellplätzen ausgewiesen sind.
 - Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird aus städtebaulichen Gründen gem. § 14 Abs. 1 BauNRV festgesetzt, dass untergeordnete Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 BauNRV außerhalb der überbaubaren Baugrundstücke nur bis zu einer Fläche von 7,50 m² und einer Firsthöhe von max. 2,50 m zulässig sind - Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 14 Abs. 1 BauNRV nur ausnahmsweise zulässig.
 - Die der Versorgung der Baugruben -WA und Mi- dienenden Nebenanlagen und Einrichtungen, sind, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind, als Ausnahme zulässig.
- GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
 - Im Hinblick auf die beabsichtigte Gestaltung des neuen Wohnbereiches und unter Berücksichtigung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 86 BauNRV i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB für bauliche Anlagen mit Wohnungen festgesetzt:
 - a) Fassadenflächen sind als Klinker-, Ziegel-, Beton-, Betonstein- oder Putzflächen, mit oder ohne Farbstrich zu gestalten.
 - b) Andere Materialien für die Fassadengestaltung, wie Holz, Metall o.ä. sind ausnahmsweise zulässig.
 - c) Die Hauptglieder der Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden als geneigte Dächer mit einer Dachschräge von 28° bis 45° festgesetzt; ausnahmsweise sind Walmdächer mit einer Dachschräge von max. 20° zulässig; für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
 - d) Die Dachneigungen sind ausschließlich in den Farbtonen ROT, BRAUN und GRAU zulässig. Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung oder für die Dachneigungen sind nicht zulässig.
 - e) Doppelhaushälften sind in Material und Farbgebung ebenfalls anzupassen. Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen müssen gleich sein. Ein Versatz der Doppelhaushälften entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze um max. 4,00 m ist innerhalb der überbaubaren Bauflächen zulässig.
- BEPFLANZUNG DER NICHT BEBAUTEN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE**
 - Gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) je Baugrundstück pro bebaubare Grundstücksfläche von 400,00 m² ein Gehölz 2. Ordnung (Stammumfang ca. 10 bis 12 cm) oder ein Obstbaum, Hochstamm (Stammdurchmesser ca. 8 bis 10 cm) zu pflanzen.
 - Unter besonderer Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum und besonderer Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Ortsbildes (Wohnumfeld) wird festgesetzt, dass Einfriedungen an Verkehrsflächen straßenständig mit Rank-, Schlingpflanzen oder Pflanzen gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag lückensollend bepflanzt werden.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 Abs. 6 BauGB**
 - Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Planbereich sowie des Niederschlagswassers, das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, erfolgt über das öffentliche Kanalsystem (Qualifiziertes Mischwasserseparat).
 - Niederschlagswasser, das auf Baugrundstücken anfällt, ist gem. § 51a LWG dem Untergrund zuzuführen. - Gem. LWG sind die für Versickerungsanlagen erforderlichen Abstände von Grundstücksgrenzen und baulichen Anlagen einzuhalten. Die bauliche Ausführung der Versickerungsanlagen ist gem. DIN 18 195 und mitgeltende Normen durchzuführen.
 - Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wasserversorgungsanlage Wegberg-Arsbeck in der Zone III des öffentlichen Wasserversorgungsgebietes.
- HINWEISE**
 - Der natürliche Grundwasserspiegel liegt nach dem amtlichen Rahmenplan RWL auf etwa NN +64 m bis NN +65 m. Auskünfte über den Grundwasserstand erteilen das Staatliche Umweltamt, Aachen, sowie die Untere Wasserbehörde, Kreis Heinsberg. Allgemeine Hinweise über die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet können dem Geotechnischen Bericht, Verfasser: Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. H. Dierl + Partner, Aachen, entnommen werden.
 - Sollen bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die nächstgelegene Dienststelle der Polizei, der Kampfmittelräumdienst oder die Stadt Wegberg, Fachbereich Bürgerservice und Sicherheit zu benachrichtigen.
 - Archäologische Bodenkunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, oder der Unteren Denkmalbehörde, Stadt Wegberg, umgehend mitzuteilen.
 - Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten und zu schützen.
 - Das Plangebiet liegt innerhalb der ehemaligen Sophia-Jakoba GmbH Bereichsfläche Steinlohn.
 - Das Bergamt Düren weist darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich der durch den Brunkhölbergbau bedingten Grundwasserbeeinträchtigung liegt.
 - Für die künftige Bebauung sind daher entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
 - Die zeichnerischen Festsetzungen der Erschließungsanlagen und die Darstellungen der geplanten Grundstücksgrenzen erfolgen nachweislich über CAD auf der Grundlage der Katasterunterlagen im CAD - Format der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Botz und Holländer, Wegberg, (Stand: März 2005).
- 8. DEM BEBAUUNGSPLAN IST BEGEGFUT**
 - Ein Baugesetzbuch (BauGB) gem. § 2a BauGB.
 - Ein Baugestaltungsplan.
 - Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffsflächenzählung.
 - Ein geotechnischer Bericht über die Boden- und Verhältnisse im Plangebiet (Verfasser: Prof. Dr.-Ing. H. Dierl + Partner, Aachen, Stand 2004).
 - Ein Abwasserseparat zur Voruntersuchung im Bereich Rahmenplan Arsbeck (Verf. Dipl.-Ing. Alwin Gietmann, Gietmann, Stand 2005).
- 9. RECHTSGRUNDLAGEN**
 - a) Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. S. 132, zuletzt geändert durch O. v. 22.04.1993 (BGBl. S. 495).
 - b) Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).
 - c) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 690/SOV NRW 2003).
 - d) Landesbaugesetz (BauG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2003 (GV NRW S. 256).
 - e) Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005.

PFLANZLISTE

LAUBBÄUME 2. ORDNUNG MITTELEUPÄISCHER HERKUNFT (WUCHSHÖHE IN 25 JAHREN BIS 15 m)
PFLANZGRÖSSE: HOCHSTAMM 2-3x VERPFLANZT, STAMMUMFANG 10cm - 12cm

ESKASTANIE (CASTANEA SATIVA)
EBERESCHE (SORBUS AUCUPARNA)
FELDORN (ACER CAMPESTRE)
HÄHNLEIN (CARPINUS BETULUS)
VOGELKIRSCH (PRUNUS AVIUM)

ELSEBERE (SORBUS TOMNALS)
WALNUS (JUGLANS REGIA)
FRÜHE TRAUBENKIRSCH (PRUNUS PADUS)
WILDBIRNE (PYRUS PYRASTER)

STRÄUCHER MITTELEUPÄISCHER HERKUNFT (WUCHSHÖHE UND -BREITE IN 25 JAHREN 4m - 8 m)
PFLANZGRÖSSE: LEICHTER STRÄUCH, MINDESTSTRECKE 3,5m x 1,5m - 80cm

FALTBÄUM (RHAMNUS FRANGULA)
HARTFLEH (CORNUS SARGOLINA)
HÄHNLEIN (CARPINUS BETULUS)
KIRSCHPFLAUME (PRUNUS Cerasifera)
KORNIKIRSCH (CORNUS MAS)
PFAFFENFÜTCHEN (RUBUS EUROPAE)

RAHNWIDE (LIGUSTRUM VULGARE)
ROTE JOHANNISBERE (RIBES RUBRUM)
SALWEIDE (SALIX CAPREA)
SCHLEHE (PRUNUS SPINOSA)
WASSERSCHNABEL (VIBURNUM OPULUS)
WEISSDORN (CATAGUS MONODIA)

HECKENPFLANZEN FÜR JÄHRLICH ZU SCHNEIDENDE HECKEN
HÄHNLEIN (CARPINUS BETULUS) PFLANZGRÖSSE: LEICHTER HEISTER, HÖHE 80cm - 100cm
LIGUSTRUM VULGARE PFLANZGRÖSSE: LEICHTER STRÄUCHER, HÖHE 70cm - 80cm
ROTEBUCH (FAGUS SYLVAICA) PFLANZGRÖSSE: LEICHTER HEISTER, 80cm - 100cm
WEISSDORN (CATAGUS MONODIA) PFLANZGRÖSSE: LEICHTER STRÄUCHER, HÖHE 70cm - 80cm

* Nicht in der Nähe feuergefährdender Kulturland (z.B. Obstplantagen)

HOCHSTAMMBÄUME, GEEIGNET FÜR STEUBSTWIENEN
PFLANZGRÖSSE: HOCHSTAMM 2x VERPFLANZT, STAMMUMFANG 8cm
FLÄCHENBEDARF ca. 150m² - 200m² pro BAUM BEI STEUBSTWIENEN

APPEL - MIT ANGABE DER FRUCHTLEISTE
WESER KAMPFEL - FRÜH
JAMES GREIFE - FRÜH
APPEL AUS CONSEL - FRÜH
GEHEIMAT OLDBERG - MITTELFRÜH
DOLMETER ROSENAPFEL - MITTEL
JACOB LEBE - MITTEL
GOLDFAMME - MITTEL
ROTE STERNREINTE - MITTELSPAT
ZUCCHIMAGLOS - MITTELSPAT
GRÜNER BOCKOP - SPAT
ROTER BOCKOP - SPAT

LANDSBERGER REINETTE - SPAT
ONTARIO - SPAT
REINISCHER WINTERAMBOUR - SPAT
KAISER WILHELM - SPAT
REINISCHER SCHNAPFEL - SPAT
REINISCHER SCHAFFNASE - SPAT
GRÄVENSTEINER - SPAT
ROTER BELLEFLUR - SPAT
PREMIER VON BELLEFLUR - SPAT
INGRID MARIE - SPAT

BIRNEN - MIT ANGABE DER FRUCHTLEISTE
CLAPS LIEBLING - FRÜH
WILLIAMS BIRNE - MITTELFRÜH
CONFERENCE - MITTEL
GÜTE LUSSE - MITTEL
GELLERT'S BUTTERBIRNE - MITTEL

VEREINS-DECHANTERNE - SPAT
ALEXANDER LUCAS - SPAT
KOSTLICH VON CHAMEL - SPAT
PASTORBERNHE - SPAT
MADAME VERTE - SPAT

SÜSKIRSCHEN - MIT ANGABE DER FRUCHTLEISTE
KASSIS FRÜHE - FRÜH
GROSSE SCHWARZE KORNIKIRSCH - FRÜH
HEDELRIESEN REISERKIRSCH - SPAT

PFLAUMEN ETC. - MIT ANGABE DER FRUCHTLEISTE
BÄUKER PRODUKTION - FRÜH
HAUSZETSCHKE - SPAT

WACHMARBELLE - MITTEL
GROSSE GRÜNE REINCOLORE - MITTEL

Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 2 Abs. 1 des Baunutzungsverordnungs (BaunVO) die Aufstellung des Bebauungsplanes III 4 Arsbeck "Auf dem Kamp" beschlossen.

Wegberg, den 24.03.2005

Die Bürgermeisterin

Der Beschluss über die Aufstellung ist am 24.03.2005 im Kreis Heinsberg bekannt gemacht worden.

Wegberg, den 24.03.2005

Die Bürgermeisterin

Dieser Plan ist in der geänderten Fassung - ist gem. § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 60 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) durch den Rat der Stadt Wegberg am 24.03.2005 als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den 24.03.2005

Die Bürgermeisterin

Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom 24.03.2005 bis 03.03.2006 in der Zeit vom 24.03.2005 bis 03.03.2006 ersichtlich öffentlich ausliegen.

Wegberg, den 03.03.2006

Die Bürgermeisterin

Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom 24.03.2005 bis 03.03.2006 in der Zeit vom 24.03.2005 bis 03.03.2006 ersichtlich erneut öffentlich ausliegen.

Wegberg, den 03.03.2006

Die Bürgermeisterin

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis darauf, von der Höhe der Bebauungsdichte befreit, bekannt gemacht worden.

Wegberg, den 03.03.2006

Die Bürgermeisterin

Planverfasser

Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Wegberg mbH - Bahnhofstraße 42 - 41844 Wegberg

Wegberg, den Geschäftsführer

Botz & Holländer

Vermessungsbüro
Bahnhofstraße 42, 41844 Wegberg

Tel: 02434-92824 Fax: 02434-92826

info@botz-hollender.de
www.bolz-hollender.de

Es wird bescheinigt:

- Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
- Die Flurstücksgrenzen sind genau und richtig vermessen.
- Die Flurstücksgrenzen sind geodätisch eindeutig.

Wegberg, den 14.01.2006 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur