



Textliche Festsetzungen		Zeichenerklärung
<p>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe - Tankstellen <p>nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)</p> <p>1.2.1 Für die mit WA 2 bezeichneten Wohngebiete wird die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe mit maximal 81,50 m über NHN festgesetzt.</p> <p>1.2.2 Für die mit WA 2 bezeichneten Wohngebiete wird die Traufhöhe der baulichen Anlagen auf max. 86,00 m ü. NHN festgesetzt. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut.</p> <p>1.2.3 Für die mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Wohngebiete wird die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 89,00 m ü. NHN festgesetzt. Die Firsthöhe wird definiert als oberster Dachabschluss.</p> <p>1.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p>1.3.1 Garagen und Carports sind in den mit WA 2 bezeichneten Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig. Ferner ist abweichend zulässig, dass unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen Garagen und Carports die rückwärtigen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m überschreiten dürfen.</p> <p>1.3.2 Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie einhalten.</p> <p>1.3.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO (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.</p> <p>1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)</p> <p>Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken (max. 0,5 m vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrand etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Herstellung und</p>	<p>Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden.</p> <p>2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)</p> <p>2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)</p> <p>2.1.1 In den "von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen" sind Hecken zulässig.</p> <p>2.1.2 Einfriedungen sind auf der Seite der Verkehrsflächen vollflächig einzugrünen.</p> <p>3. Hinweise</p> <p>3.1 Kampfmittel</p> <p>Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.</p> <p>3.2 Umgang mit Bodendenkmalen</p> <p>Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Wegberg zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind nach erfolgter Anzeige drei Werktage unverändert zu erhalten.</p> <p>3.3 Wasserschutzzone</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einer geplanten Wasserschutzzone III A.</p>	<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß</p> <p>I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p> nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p> Baugrenze</p> <p>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p> Öffentliche Verkehrsfläche</p> <p> Straßenbegrenzungslinie</p> <p> Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</p> <p> Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p> Zweckbestimmung: Fußweg</p> <p>5. Sonstige Planzeichen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)</p> <p> von Einfriedungen freizuhaltende Flächen</p>
<p>Rechtsgrundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 132) • Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58) • Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) • Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) <p>Die vorgenannten Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss gültigen Fassung.</p>	<p>Durch Beschluss des Rates vom 20.12.2016 wurde im Rahmen der Abwägung durch diesen die Aufnahme der nachfolgenden ergänzenden Hinweise in die Entwurfsbegründung und damit den Bebauungsplanentwurf beschlossen:</p> <p>a) Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005-04 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>b) Das Plangebiet befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies ist bei Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>c) Die Errichtung und der Betrieb von Klima, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund / Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI zu erfolgen.</p>	

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: 25.08.2016
3. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Wegberg, den 25.08.2016
(A. HOLLÄNDER, ÖbV)

Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 25.08.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Wegberg, den 25.08.2016
Der Bürgermeister
Ratsmitglied

Der Beschluss über die Aufstellung ist am 21.05.14 bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 22.08.2016
Der Bürgermeister i.V.
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 2 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom 12.01.16 in der Zeit vom 12.01.16 bis 30.01.16 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 08.10.2016
Der Bürgermeister i.V.
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom 12.01.16 in der Zeit vom 12.01.16 bis 30.01.16 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 25.09.17
Der Bürgermeister i.V.
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan - in der geänderten Fassung - ist gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung 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 25.09.17 als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den 25.09.17
Der Bürgermeister
Ratsmitglied

Gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplans mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am 16.07.2017 bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 25.09.17
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan trat mit Datum vom 24.01.17 in Kraft.

Wegberg, den 01.02.2017
Der Bürgermeister i.V.
Technischer Beigeordneter

Wegberg, den 09.01.2017
(Michael Stock)
Bürgermeister