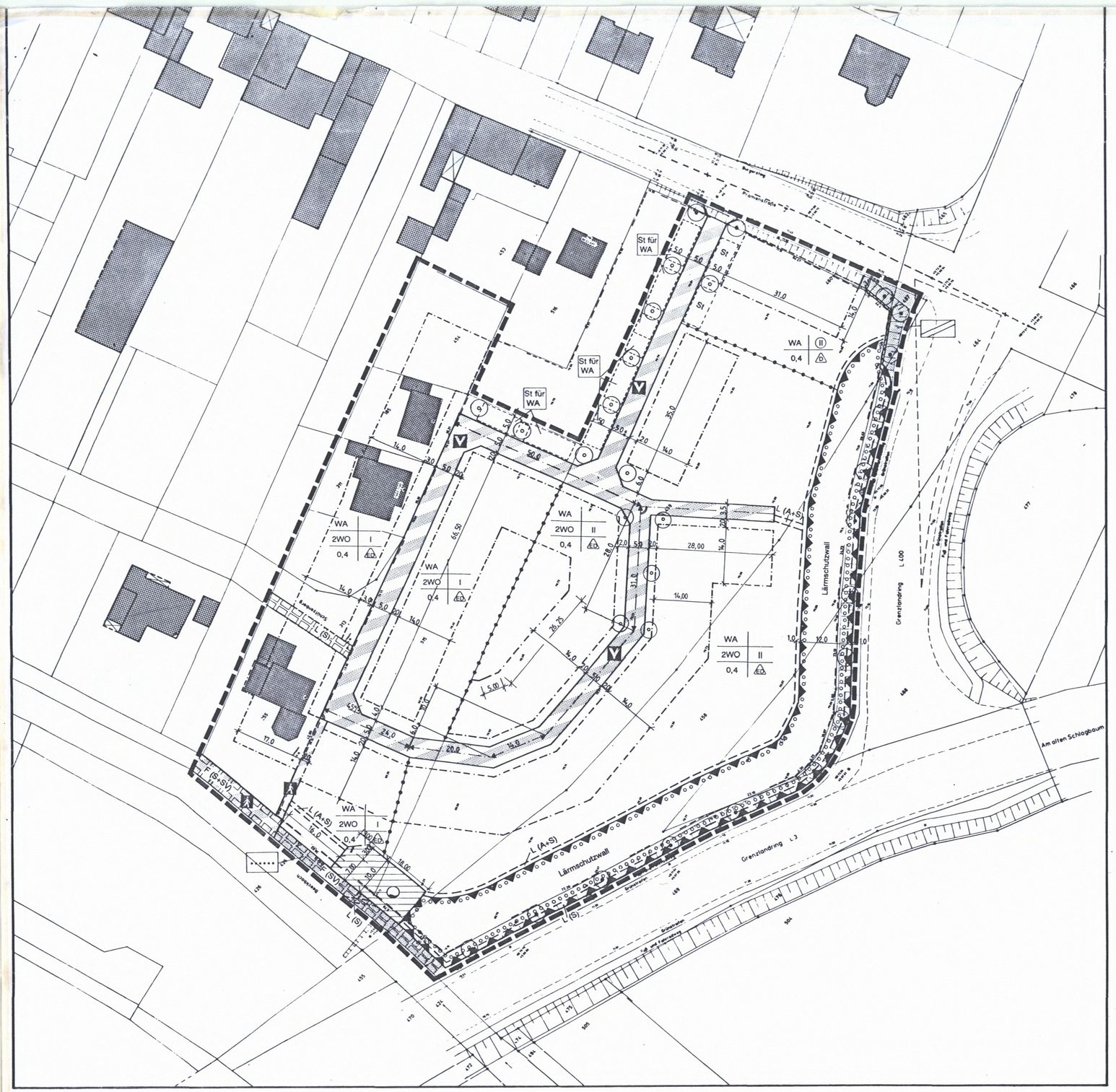


LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2WO Beschränkung der Zahl der Wohnung in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung

I,II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

(II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend

0,4 Grundflächenzahl

Bauweise

D Offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

V Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Ökologischer Entwicklungsraum (s. textl. Fests.)

Straßenbegleitgrün

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Beseitigung von Oberflächenwasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen (s. textl. Fests.)

Erhalt bestehender Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Fests.)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zweckbestimmung:

F Fahrrecht

L Leitungsrecht

(A) Zugunsten der Anlieger

(S) Zugunsten der Stadt

(SV) Zugunsten des Schwalmverbandes

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Lärmschutzwand

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

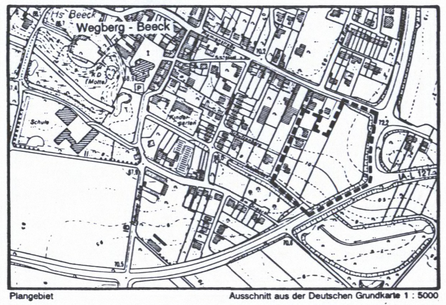
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweis/Kennzeichnung

von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche (Sichtfeld)

Stadt Wegberg

Bebauungsplan I/26-1
Wegberg - Schützenberg
1. ÄNDERUNG



Plangebiet — Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5000

Maßstab 1 : 500

0 2 5 10 15 20 25 30 m

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung vom 23.09.97 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I/26... zu ändern.

Wegberg, den 25.09.1997

Die Bürgermeisterin Klein — Das Ratsmitglied Hörchens

Die Planunterlagen lassen den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen. Die Flurstücke stimmen in ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster überein.

SIEGEL

Stand der Planung 13.08.96.

Heinsberg, den 13.08.96.

gez. Bäumerich

Der Rat der Stadt hat am 23.09.97 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 28 GO NW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Wegberg, den 25.09.1997

Bürgermeisterin Klein — Ratsmitglied Hörchens

Planverfasser:

Stadt Wegberg
Planungs- und Hochbauamt

Wegberg, den 26.09.97

Riehl

Der Satzungsbeschluß wurde am 25.8.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Wegberg, den 1.9.98

Der Stadtdirektor

Der Plan beruht auf der Grundlage des Büros für Kommunal- und Regionalplanung, BKR Aachen.

Kurzfassung der Begründung

1. Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt zwischen Prämienstraße, Grenzlandring und Schützenberg, in ca. 3 - 4 Min. Fußwegentfernung vom Zentrum der Ortslage Beeck mit Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, Kirche und Jugendheim, Kindergarten und Grundschule, die größtenteils über Fußwege zu erreichen sind.
Die Ortslage Beeck reicht sowohl nördlich der Prämienstraße als auch südlich des Plangebietes bis an den Grenzlandring. Die geplante Bebauung arrondiert die Ortslage und schafft zentrumsnah ein attraktives Wohngebiet.
Die für die Aufstellung des Bebauungsplans erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2. Städtebauliche Planungsziele und -Inhalte

Erschließung
Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt ausschließlich von der Prämienstraße. Von einer vorgesehenen ergänzenden Erschließung über die Straße "Schützenberg" wurde nach Einwänden der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.
Im Rahmen des VEP ist vorgesehen, den Kiefernweg an den Grenzlandring anzubinden. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, die Prämienstraße zu entlasten und das geplante Wohngebiet unweit des Kreuzungsbereiches Prämienstraße/Grenzlandring anzubinden.
Die innere Erschließung erfolgt aus Gründen der Verkehrsberuhigung und zur Minimierung der Versiegelung über Mischverkehrsflächen.

Bebauung
Die Bebauung ist in I bis II-geschossiger Bauweise in durchmischter Form von Doppelhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern und Geschoßwohnungsbauten geplant.

Lärmschutz
Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Grenzlandring sind in Form eines Lärmschutzwalls geplant. Eine Lärmschutzwand wurde aus Gründen der Ortsbildbeeinträchtigung ausgeschlossen.

Entwässerung
Zur Verringerung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt ist vorgesehen, unbelastete Niederschlagswasser, neben einer möglichen Nutzung als Brauchwasser im Plangebiet zu belassen. Als Versickerungsanlagen kommen Rigolen und ein Versickerungsbecken zur Anwendung. Anordnung von Rigolen am Fuße des Lärmschutzwalles. Sie dienen gleichzeitig zur Entwässerung von dessen bauseitiger Böschung. (Techn. Einzelheiten sind dem beigefügten Entwässerungsentwurf zu entnehmen.)

Ökologischer Eingriff
Die gesamte Kompensation zum Ausgleich des ökologischen Eingriffs erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
Als Ausgleichsfläche steht die Oberfläche des Lärmschutzwalls zur Verfügung

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB / § 4 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
Zulässig sind Nutzungen laut § 4 (2) BauNVO außer Anlagen für sportliche Zwecke.
Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB / § 16 (3) Nr.1, § 19 BauNVO)
Die im Plangebiet zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf auch durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind wasserdurchlässig befestigte Flächen sowie Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser.

Nebenanlagen zur Versorgung (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB / § 14 (2) BauNVO)
Versorgungsanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind allgemein zulässig.

Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)
Garagen sind nur auf den überbaubaren Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind ausnahmsweise (§ 31 BauGB) auf den nicht überbaubaren und den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Schutz vor Luftverunreinigung (§ 9 (1) Nr.23 BauGB)
Im Bebauungsplangebiet dürfen feste Brennstoffe zu Heizzwecken und zur Warmwasserbereitung nicht verwendet werden.

Regenwasserversickerung (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
Das Niederschlagswasser aller Dach- und Terrassenflächen sowie des Lärmschutzwalls wird gesammelt und versickert. Die Versickerung erfolgt z.T. über Rigolen bzw. über eine Versickerungsanlage mit Notüberlauf zur Vorflut, sofern es nicht gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird.
Anlagen im Gebäude und/oder im Erdreich, die zum Sammeln und Nutzen von Niederschlagswasser dienen (Zisternen), sind zulässig. (Notüberlauf zur Vorflut)

Fußwegbefestigung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Der im Süden des Plangebietes vorgesehene Fußweg ist wasserdurchlässig zu befestigen.

Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB, i.V.m. § 9 (2) BauGB)

1. Lärmschutzwall
   Der vorgesehene Lärmschutzwall hat eine Höhe von 3,00 m, gemessen über dem Fahrbahnniveau des Grenzlandringes (L 3 / L 400), 15,00 m von den Fahrbahnachsen entfernt.
2. Lärmschutzwand
   Die vorgesehene Lärmschutzwand hat eine Höhe von 3,00 m, gemessen über dem Fahrbahnniveau des Grenzlandringes.
   Sie ist in den Lärmschutzwall eingebunden und angeschlossen an das Wohngebäude im WA .
3. Passiver Lärmschutz
   Sowohl für die der Prämienstraße und dem Grenzlandring zugeordneten Fassadenseiten des Wohngebäudes im WA als auch für die zum Grenzlandring orientierten Obergeschosse der Wohngebäude im WA ist der erforderliche Lärmschutz gebäudeseitig, d.h. durch Grundrißorientierung und/oder Bauteildämmung zu gewährleisten.
   Im Einzelfall ist ein exakter Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 zu führen.

Pflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
   Auf der zur Bepflanzung festgesetzten Fläche sind standortheimische Laubgehölze mit einem hohen Anteil an dornigen Arten in artgerechten Abständen und in durchmischter Anordnung zu pflanzen ("Gruppenpflanzung"). Dabei sind mindestens zehn verschiedene Gehölzgattungen zu verwenden, wobei keine der verwendeten Gattungen einen Anteil von 20% der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Der Anteil von Gehölzen erster Ordnung (Großbäume) darf 5% der zu pflanzenden Gehölze nicht überschreiten. Die Bepflanzung ist mit der Erstellung des Lärmschutzwalls durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Art und Maß der Bepflanzung sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Pflanzliste

NIEDRIGE STRÄUCHER -ÜBERHÄNGEND-
Ch Chaemomeles 'crimson + gold' (Zierquitte)
Co Cotoneaster horizontalis (Fächermispel)
Cp Cotoneaster praecox (Felsenmispel)
Ef Eunonimus fortunei (Pfaffenhütchen)
Jc Juniperus communis (Kriechwacholder)
Lp Lonicera pileata (Böschungsmyrte)
Ma Mahonia aquafolia (Fiederberberitze)
Pa Potentilla arbuscula (Fingerstrauch)
Pu Prunus laurocerasus (Lorbeerkirsche)
Re Rosa "Weißer Immensee"
Ro Rosa "Rose Immensee"
Rr Rosa rugosa "Max Graf"
Sa Salix repens argentea (Silberlaubige Kriechweide)
Sg Symphoricarpos "Hancock" (Niedrige Purpurweide)
Tb Taxus baccata "nissens corona (Kronenweide)
Vi Vaccirium vitis idea (Preiselbeere)

MITTELHOHE STRÄUCHER -AUFRECHT-
Bu Buddleia alternifolia (Schmetterlingsstrauch)
Cc Crateaga coccinea (Rotdorn)
Cm Crateaga monogyna (Weißdorn)
Cs Carnus Sanguinea (Echter Hartriegel)
Lm Lonicera maackii (Heckenkirsche)
Ps Prunus spinosa (Schlehendorn)
Rd Rhibes divanicatum (Stachelbeere)

HOCHSTAMM
Sd Scorbus domestica L (Speierling)

2. Einzelbaumpflanzungen
   Für die nach den Einzelfestsetzungen zu pflanzenden Bäume sind hochstämmige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm) zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum ist ein Baumbeet von mindestens 4,00 m^2 vorzusehen.
3. Bepflanzung der Pkw-Stellplätze
   Für je angefangene drei Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; entsprechend der Einzelfestsetzungen zu pflanzende Bäume können angerechnet werden.
4. Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen
   Für die Wohngebiete ist je 150 m^2 überbauter oder versiegelter Grundstücksfläche auf den zugehörigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Laubbaum 1. Ordnung und heimischer Art (Stammumfang mind. 20 cm) oder ersatzweise zwei Laubbäume 2. Ordnung und heimischer Art (Stammumfang mind. 15 cm) in artgerechten Abständen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Die im Süden des Plangebietes festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung " Ökologischer Entwicklungsraum" liegt zwischen Beekbach und geplanter Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ausgleichsfläche/Lärmschutzwall). Der vorhandene Weg ist zu entsiegeln.

Höhenlagen (§ 9 (2) BauGB)
Die Firsthöhe ist beschränkt:
- für eingeschossige Gebäude auf 8,50 m,
- für zweigeschossige Gebäude auf 10,50 m,
- für das zweigeschossige Gebäude an der Prämienstraße (WA) auf 12,50 m

gemessen vom höchsten Punkt der Mischverkehrsfläche im Bereich des Baugrundstücks.

Festsetzungen nach § 81 BauO NW

Dachform und Dachneigung (§ 81 (1) Nr.1 BauO NW)
Im gesamten Plangebiet sind Dachneigungen von 25° bis 45° für die Hauptbaukörper zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 81 (1) Nr.4 BauO NW)
Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports), die unmittelbar nebeneinander errichtet werden, müssen gleiche Traufhöhen und Dachformen aufweisen. Ausschlaggebend ist die zuerst genehmigte bauliche Anlage.
Die Dachbegrünung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist zulässig, bzw. bei einer Dachneigung bis 15° vorgeschrieben, sofern die Dachfläche nicht als Terrasse genutzt wird.
Straßenseitig ist die Außenhaut von Garagen aus demselben Material auszuführen wie das Gebäude, dem sie zugeordnet sind.
Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit rankenden oder schlingenden Gewächsen zu begrünen.
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 5,00 m einzuhalten. Dieser Bereich kann zum Nachweis eines weiteren Stellplatzes verwendet werden.
Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind je Wohnungseinheit zwei Stellplätze nachzuweisen.

Offene Stellplätze (§ 81 (1) Nr.4 BauO NW)
Offene (nicht überdachte) Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Einfriedungen (§ 81 (1) Nr. 4 BauO NW)
Einfriedungen zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Gebäudefront bzw. auf der Zugangsseite der Gebäude sind nicht zulässig.
Einfriedungen zwischen Hausgärten bzw. zwischen Straßenverkehrsfläche und Hausgarten dürfen eine maximale Höhe von 1,80 m incl. Sockel nicht überschreiten.
Mauern sind unzulässig.
Zulässig sind lebende Hecken regionaltypischer Arten.
Daneben sind Einfriedungen aus Draht und Holz zulässig, sofern die geschlossene Fläche der Konstruktion einen Anteil von 50% der Ansicht nicht überschreitet.

Hinweis
Langfristig ist im Plangebiet von einem Grundwasserwiederanstieg auf die ursprünglichen flurnahen Verhältnisse auszugehen.