



STADT WEGBERG

Bebauungsplan I 35 1. Änderung M 1:500

Art der baulichen Nutzung

WS	Kleinsiedlungsgebiete	MD	Dorfgebiete
WR	Reine Wohngebiete	MI	Mischgebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete	MK	Kerngebiete
WB	Besondere Wohngebiete	GE	Gewerbegebiete
S	Sondergebiete	GI	Industriegebiete

Gebietskategorien mit Fußnote siehe textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

- 0.2 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- 0.3 Baumassenzahl (BMZ)
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TH	Traufhöhe	jeweils der Höchstgrenze
FH	Firsthöhe	der baulichen Anlage
GH	Gebäudehöhe	in m über der Bezugsebene
OK	Oberkante	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- G = Gehrecht zugunsten der Anlieger
- L = Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- F = Fahrrecht zugunsten der Anlieger

Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

- Satteldach
- Bestandsangaben und Kartensignaturen
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- Zahl der Vollgeschosse
- Dachformen
- Flachdach
- Satteldach
- Walmdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Anlagen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 4 + 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Größe des Baugrundstückes wie folgt festgesetzt:
Für freistehende Wohngebäude
mind. 375 m² bei einer Wohnung / Wohngebäude
mind. 600 m² bei zwei Wohnungen / Wohngebäude
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wie folgt festgesetzt:
max. 2WE je freistehendem Wohngebäude.
- Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren und dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Auf den Zufahrten sind nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass in den von Einfriedungen frei zu haltenden Flächen, Hecken bis in einer Höhe von 1,00m zulässig sind.
Gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass für Einfriedungen von Hausgärten nur Hecken nach beigefügter Pflanzliste, oder transparente Zäune (Maschendraht, Stabgitter etc.) in einer Höhe von max. 1,80m zulässig sind. Einfriedungen entlang Verkehrsflächen sind straßenseitig zu begrünen.
- Gem. § 18 BauNVO wird der erforderliche Bezugspunkt (BP) zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:
Bezugspunkt ist die jeweilige, mittlere Höhenlage der Strassenbegrenzungslinie an der vorgelagerten, fertig ausgebauten Verkehrsfläche.
- Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² und einer Firsthöhe von max. 2,70m zulässig sind.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB sind Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Flächen nur zur Anpassung an das Niveau der angrenzenden Nachbargrundstücke oder der Verkehrsflächen zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe mit max. 0,50 m über BP festgesetzt.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die Stellplatzgrenze im Bereich der Straßenverkehrsfläche "An der Spinnerei" dreiseitig mit einer heimischen Laubholzhecke zu begrünen und dauerhaft zu erhalten ist.

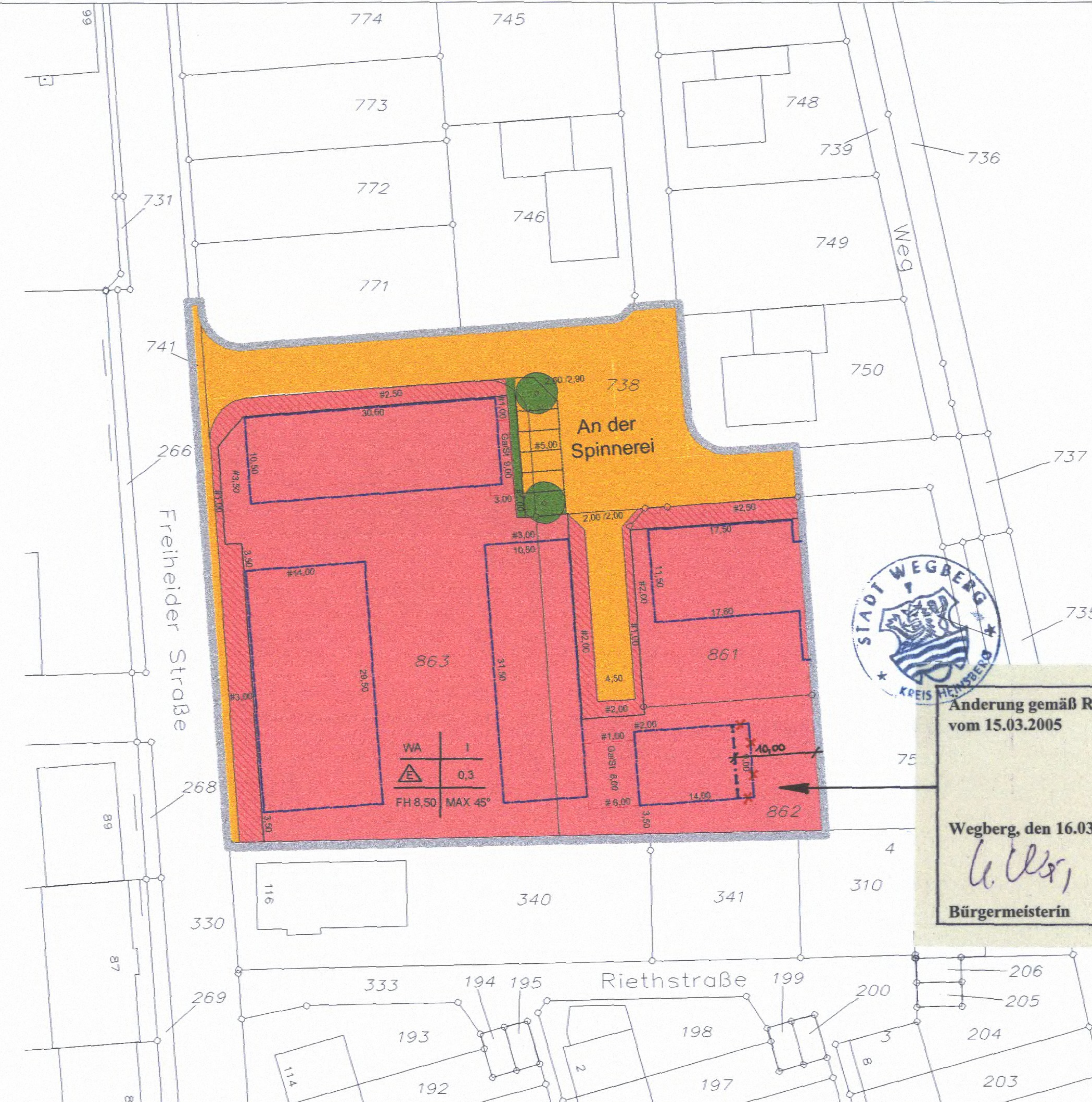
HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gem. § 51a LWG NW i.V.m. ATV 138 ist aufgrund des Durchlässigkeitsbereichs von 5 x 10 eine Versickerung vor Ort nicht möglich, unverschmutztes Niederschlagswasser ist der städt. Kanalisation zuzuführen (vergl. ATV 138 Ziff. 2.2 - Hydrologische Voraussetzung).
- Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Wegberg umgehend mitzuteilen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Das Plangebiet liegt im Auebereich. Aufgrund des hohen und sich ändernden Grundwasserspiegels sind bei der Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

- Durchfahrt offene Halle
- geplante Bebauung
- Kanaldeckel
- Laterne
- Hydrant
- Wassereinlauf
- Baum mit Krone
- Schaltkasten
- Flurgrenze
- Eingang geplant
- KD Deckelhöhe
- KS Sohlenhöhe
- x 65,47 Höhenpunkt mit Höhe
- topografische Umrisslinie

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, des Bebauungsplanes
- Von Einfriedung freizuhaltende Fläche
- Anzupflanzende Bäume
- Anpflanzungen gem. den textl. Festsetzungen Punkt 10



Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 15.03.2005

Wegberg, den 16.03.2005

Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG VON VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLÄNEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, der BGBl. 1998 I S. 137).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2003).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.3.2000 (GV. NRW. S. 256).

Die vorgenannten Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Die Planunterlage wurde vom Vermessungsbüro angefertigt. Es wird bescheinigt, dass

- die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen,
- die Planungsunterlage den Zustand genau und vollständig wiedergibt
- die Festlegung der städtebaulichen Planung off. best. geometrisch eindeutig ist, zur Festlegung gehören:

den, 30.09.04

Der Rat der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 03.02.2004 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Wegberg, den 17.11.2004

Bürgermeisterin

Ratsfrau/Ratsherr

Der Beschluss über die Aufstellung ist am 24.03.2004 bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 19.11.2004

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom 06.10.2004 in der Zeit vom 18.10.2004 bis 18.11.2004 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Wegberg, den 19.11.2004

Bürgermeisterin

Technischer Beigeordneter

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

Wegberg, den Bürgermeisterin 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 Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) durch den Rat der Stadt am 15.03.2005 als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den 16.03.2005

Bürgermeisterin

FR. BONITZ

Gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Vermessungsbüros mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am 17.03.2005 bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 12.05.2005

Bürgermeisterin

