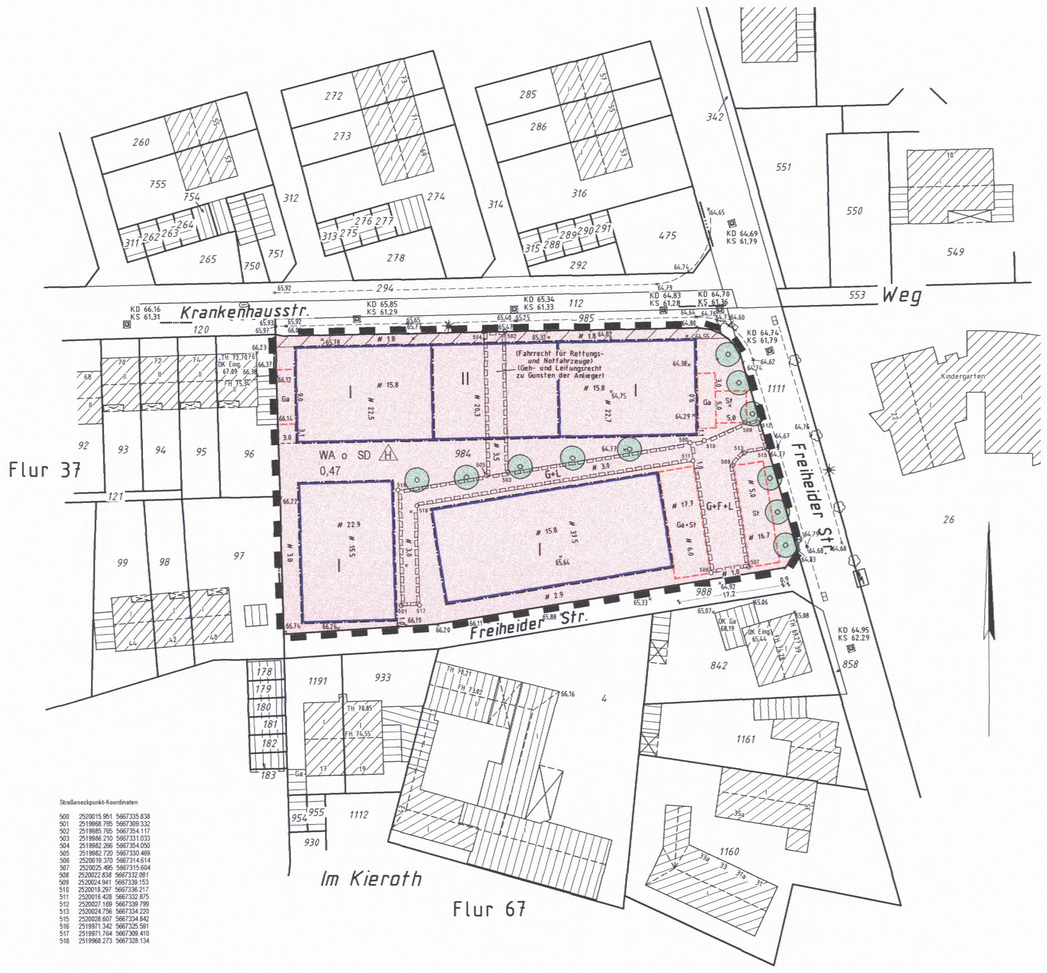
Stadt Wegberg

Vorhaben- und Erschliessungsplan
I 37 - Wegberg, Krankenhausstraße / Freiheider Straße



Straßeneckpunkt-Koordinaten

500	2520015.951	5667335.838
501	2519868.765	5667369.332
502	2519885.765	5667354.117
503	2519888.210	5667331.033
504	2519862.266	5667354.050
505	2519882.720	5667330.469
506	2520019.370	5667314.614
507	2520025.495	5667315.604
508	2520022.838	5667332.081
509	2520024.941	5667338.153
510	2520018.297	5667336.217
511	2520016.428	5667332.875
512	2520027.169	5667338.799
513	2520024.756	5667334.220
515	2520028.607	5667334.842
516	2519971.342	5667325.581
517	2519971.764	5667309.410
518	2519968.273	5667328.134

Textliche Festsetzungen

Bezugshöhe für die Ermittlung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die *jeweilige mittlere Höhenlage der vorgelagerten Verkehrsfläche.*

1. Im Plangebiet darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK), bezogen auf die jeweilige Hausgruppe, max. 0,5 m über der Bezugshöhe liegen. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
2. Im Plangebiet dürfen folgende Traufhöhen nicht überschritten werden.:
   a) bei der eingeschossigen Bebauung 3,60 m
   b) bei der zweigeschossigen Bebauung 5,90 m
   Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Traufhöhe im Bereich zurückgesetzter Wandabschnitte sind zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
3. Im Plangebiet dürfen folgende Firsthöhen nicht überschritten werden:
   a) bei der eingeschossigen Bebauung 6,40 m
   b) bei der zweigeschossigen Bebauung 7,50 m
   Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Abschluss des Gebäudes. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
4. Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtsbereichen zu Einzelgaragen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
5. Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
6. Im Plangebiet sind innerhalb der eingeschossigen Gebäude Aufenthaltsräume im Dachgeschoss unzulässig. (§ 9 Abs. 1 BauGB).
7. Die Stellplatzanlage ist zur Freiheider Straße und zum Flurstück 988 mit Hainbuchenhecken zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Freiheider Straße sind Linden mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen festgesetzten Bäume sind in Form von heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Hinweise

1. ~~Die Voraussetzungen zur Vorsickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind im Plangebiet grundsätzlich gegeben. Das Entwässerungskonzept zur ordnungsgemäßen Beseitigung der Niederschlagswässer (Geotechnischer Bericht von Prof. Dr.-Ing. H. Dieler und Partner) ist zu beachten. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse sind einzuholen.~~
2. Das Plangebiet liegt im Auebereich, aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und der ungünstigen Bodenverhältnisse sind bei der Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.
3. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde innerhalb des Plangebietes ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.

Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 14.10.2003

Die Bürgermeisterin

(Klein)

Art der baulichen Nutzung

- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Sondergebiete
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete

Gebietskategorien mit Fußnote siehe textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

- (0,8) Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- [3,0] 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 als Höchstgrenze
FH Firsthöhe — der baulichen Anlage
GH Gebäudehöhe — in ....m über
OK Oberkante — der Bezugsebene

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.1Nr.21 und Abs.6BauGB)

G = Gehrecht zugunsten der Anlieger
L = Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
F = Fahrrecht zugunsten der Anlieger

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschliessungsplans
- Von Einfriedung freizuhaltende Fläche
- Anzupflanzende Bäume

Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

SD Satteldach

Bestandsangaben und Kartensignaturen

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- II Zahl der Vollgeschosse
- Durchfahrt offene Halle
- geplante Bebauung
- Kanaldeckel
- Laterne
- Hydrant
- Wassereinlauf
- Baum mit Krone
- Schaltkasten
- Dachformen
- Flachdach
- Satteldach
- Walmdach
- Flurgrenze
- Eingang geplant
- KD Deckelhöhe
- KS Sohlenhöhe
- *65,47 Höhenpunkt mit Höhe
- topografische Umringslinie

10m 20m 30m 40m

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG VON VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLÄNEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bakanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S.2141, ber.BGBl 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.07.2002 (BGBl I S. 2850)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 1321), zuletzt geänder durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466);

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.2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.April 2002 (GV.NRW. S.160;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung -BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.3.2000 (GV.NRW. S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.5.2000 (GV.NRW. S.439);

Zu diesem Vorhaben- und Erschliessungsplan gehört eine Begründung.

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

1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen,
2. die Planungsunterlage den Zustand genau und vollständig wiedergibt

Stand: 06/06/2003

3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist;
   zur Festlegung gehören: ———

Mönchengladbach den 6.6.2003

U. Bommes
Ort. best.
Vermessungsingenieur

Dipl.- Ing. Ulrich Bommes
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dahlener Straße 277
41239 Mönchengladbach

Der Rat der Stadt hat gem. § 2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 03/07/2003 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschliessungsplans beschlossen.

Wegberg, den 17/06/2003

Bürgermeisterin

Ratsfrau/Ratsherr (HR. MEISNER)

Der Beschluss über die Aufstellung ist am 10/04/2002 bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 17/06/2003

Die Bürgermeisterin
I.V.

(FABRY)
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom 28-06-2003 in der Zeit vom 07-07-2003 bis 15-08-2003 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 18-08-2003

Die Bürgermeisterin
I.V.

(FABRY)
Technischer Beigeordneter

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

Wegberg, den

Die 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 16-10-2003 als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den 23-10-2003

(FR. ZIMMERMANN)

Bürgermeisterin Ratsfrau/Ratsherr

Gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Vorhaben- und Erschliessungsplans mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am 22-12-2003 bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 23-12-2003

Die Bürgermeisterin
I.V.

Technischer Beigeordneter

Vorhaben- und Erschliessunsplan
I 37 - Wegberg, Krankenhausstr / Freiheider Str

Gemarkung: Wegberg Flur: 67 Maßstab 1 : 500