STADT WEGBERG

BEBAUUNGSPLAN I - 38

WEGBERG - IMMANUAL-KANT-STRASSE

M.: 1 : 500

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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

Mass der baulichen Nutzung

- (0,4) Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- [BM] Baumassenzahl (BMZ)
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

TH Traufhöhe
FH Firsthöhe
GH Gebäudehöhe
OK Oberkante

jeweils als Höchstgrenze der baulichen Anlage in ..... m über 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

Flächen für den Gemeinbedarf

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerke
- Feuerwehr
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Fuß- und Radweg
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Bahnanlagen
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsfläche
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser u. festen Stoffen

- Versorgungsfläche
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Ablagerung
- Abwasser
- Abfall

Grünflächen

- Grünflächen
- Sportplatz
- Spielplatz
- Dauerkleingärten
- Zeltplatz
- Parkanlage
- Friedhof

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Flächen für die Land und / oder Forstwirtschaft

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Aufschüttung
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen *zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Sträuchern
- Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- Erhaltung von Sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsgaragen
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Immissionsschutzanlage Lärmschutzwall LSW
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

- Firstrichtung
- SD 0°-90° Dachneigung
- Von Einfriedungen freizuhaltende Flächen

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. BGBl 1998 I S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132))

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S.256)

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in den jeweils zum Satzungsbeschluss massgebenden Fassungen.

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
   Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen in den rückwärtigen Gartenbereichen parallel zu den Erschließungsstraßen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO; siehe auch gestalterische Festsetzung Nr. 1).
2. Bauliche Anlagen in Form von Anbauten an bestehenden Gebäuden sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m über die rückwärtige Baugrenze hinaus zulässig. Bauliche Anlagen in Form von Neubauten sind bis zu einer Tiefe von 1,0 m über die rückwärtige Baugrenze hinaus zulässig
   (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB; siehe auch gestalterische Festsetzung Nr. 2).
3. Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß zwischen der mittleren Höhe der vorgelagerten Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem oberen Abschluss des Gebäudes. (§ 9 Abs. 2 BauGB).

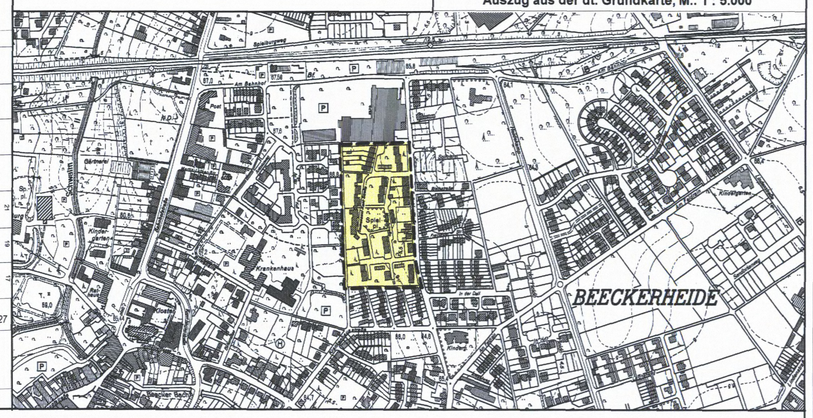
II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Die Stellplätze gemäß planungrechtlicher Festsetzung Nr. 1 Satz 2 sind zu den Gartenbereichen mit Hecken einzugrünen.
2. Die Anbauten gemäß planungrechtlicher Festsetzung Nr. 2 Satz 1 sind ausschließlich in Form von überdachten Terrassen und Wintergärten, deren Außenflächen mind. 50 % aus transparenten Materialien (z.B. Glas) bestehen sowie in Form von Balkonen zulässig.
3. Die Gestaltung der Fassaden von baulichen Anlagen ist ausschließlich in Putz und in hellen Farben zulässig.
4. Die Dacheindeckung der Wohngebäude ist ausschließlich in anthraziter Farbe und nicht glänzender Ausführung zulässig.
   Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
5. Dachgauben sind nur als Einzelelemente in den Fensterachsen der darunter liegenden Geschosse zulässig und dürfen das Öffnungsmaß der darunter liegenden Geschossfenster nicht überschreiten.
6. Bei aneinander gebauten Wohngebäuden ist die Höhenlage, die Dacheindeckung und die Dachneigung einheitlich auszuführen.
7. Von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform und Dachneigung sind Garagen ausgenommen. Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach auszuführen. Die Flachdächer sind zu begrünen.

HINWEIS:

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Vorstaffel des Wegberger Sprunges).
Auf Grund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaues sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

Auszug aus der dt. Grundkarte, M.: 1 : 5.000



Der Bebauungsplan wurde vom Fachbereich 301 - Planen-Bauen-Wohnen - ausgearbeitet.

Wegberg, den 27/06/2005
Die Bürgermeisterin
i.V.
Technischer Beigeordneter

Es wird bescheinigt, dass
1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen;
2. die Planunterlage den Zustand genau und vollständig wiedergibt. Stand: .....
3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist;

Heinsberg, den 28.04.05
(Katasteramt)
Oberts
Kreisvermessungsrat

Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. §2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 01./10./2002 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Wegberg, den 02./05./2005
Die Bürgermeisterin

Der Beschluss über die Aufstellung ist am 19./10./2002 bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 02./05./2005
Die Bürgermeisterin
i.V.
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gem. §3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom 29./04./05. in der Zeit vom 17./05./05. bis 17./06./05. einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 04./07./2005
Die Bürgermeisterin
i.V.
Technischer Beigeordneter

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

Wegberg, den .....
Die Bürgermeisterin

Dieser Plan - in der geänderten Fassung - ist gem. §§ 7 und 41der Gemeindeverordnung 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 05./07./2005 als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den 07./07./05
Die Bürgermeisterin
Stadtdirektor

Gem. §10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am 21./07./2005 bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 29./08./2005
Die Bürgermeisterin

Aufgestellt:

Fachbereich Planen - Bauen - Wohnen

LAYOUTGROSSE 900/700