Wegberg, den

Baudesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung

.... in der Zeit vom .

... einschließlich öffentlich

Wegberg, den

ausgelegen.

Wegberg, den.....

Der Bürgermeister

Technischer Beigeordneter

(Dipl.-Ing. Axel Holländer ÖbVi)

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 3 des Dieser Plan - in der geänderten Fassung - ist gem.

Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung

Der Bürgermeister

ausgelegen.

Wegberg, den.....

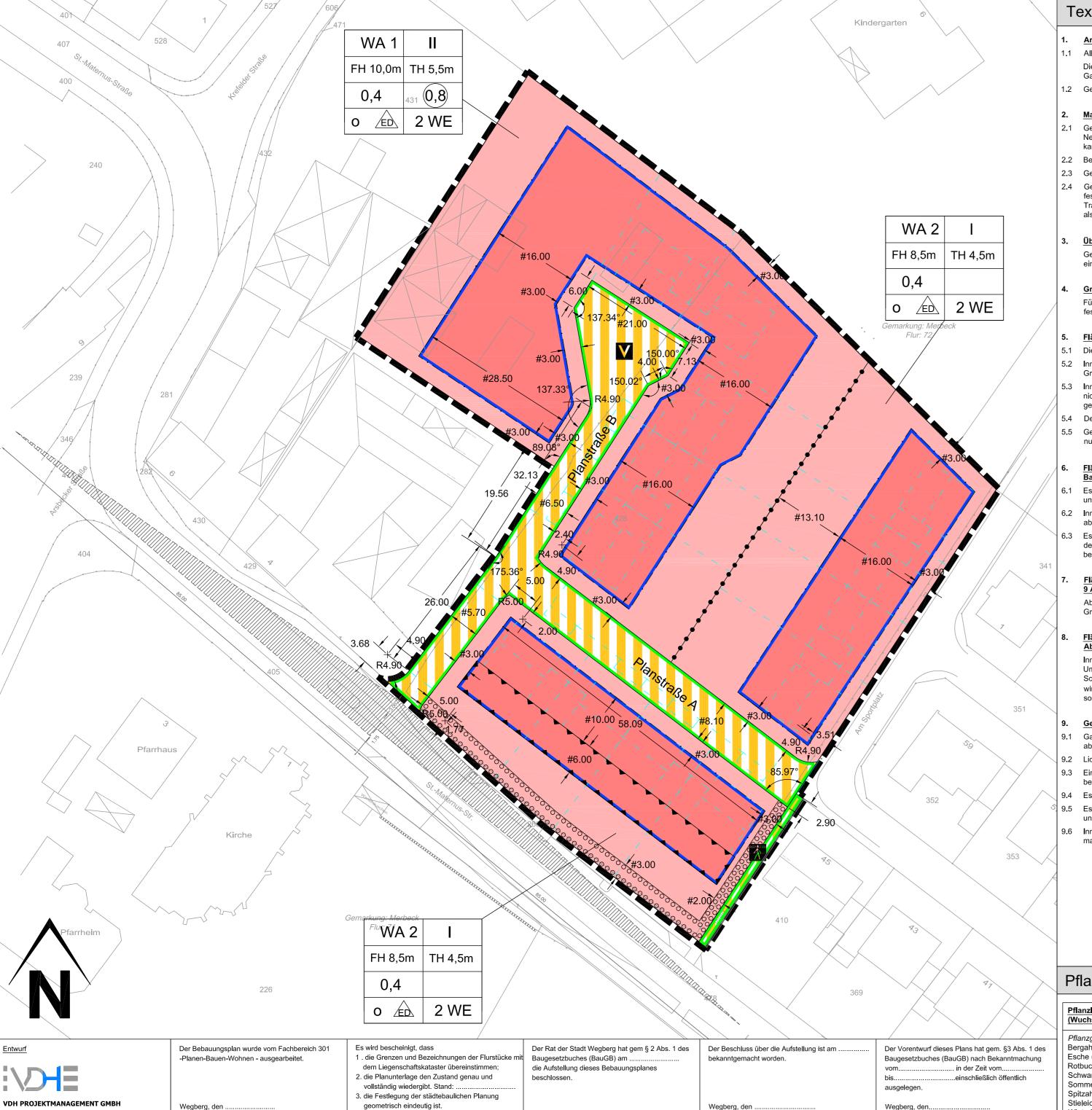
Der Bürgermeister

Technischer Beigeordneter

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMall: info@vdhgmbh.de

Bebauungsplan IX - 4, Merbeck - St.-Maternus-Straße

- Entwurf -



Wegberg, den

Der Bürgermeister

Wegberg, den...

Der Bürgermeister

§§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land

für das Land NRW (BauO NRW) durch den Rat der

Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 der Bauordnung bekanntgemacht worden.

NRW (GO) in Verbindung mit § 10 des

Stadt Wegberg am

beschlossen worden.

Wegberg, den....

Der Bürgermeister

Technischer Beigeordneter

Möglichkeit der Einsichtnahme am

Gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der

Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die

Wegberg, den....

Der Bürgermeister

Wegberg, den.....

Der Bürgermeister

Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan trat mit Datum

	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	
1	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, der Anlagen für	Verwaltungen der
	Gartenbaubetriebe und der Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zu	
2	Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass je Baugrundstück nur ein Wohngebäude zulässig ist.	
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	
1	Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätz	
	Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,5 ü kann.	berschritten werden
2	Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück.	
3		·
4	Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Firsthöhe im WA 1 auf max. 10,0 m und die Traufhöhe auf maximal 5,5 m festgesetzt. Im WA 2 wird die Firsthöhe auf max. 8,5 m und die Traufhöhe auf maximal 4,5 m über Bezugspul Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die Firs als die Oberkante der Dachhaut.	nkt festgesetzt. Die
•	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	ro Pougronzo bio zu
	Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass Wintergärten, überdachte Terrassen und Terrassen die hinter einer Tiefe von 3,0 m überschreiten dürfen.	e Baugrenze bis zu
	Origo dos Barreros delicitos (C.O.A.b., A.N., A.B., C.D.)	
•	Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) Für die innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücke wird eine Mindest	aröße von 400 am
	festgesetzt.	g. 2.0.2 . 2.0 2.2 q
	Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)	
.1	Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. §14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig	,.
.2	Innerhalb der Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb	
2	Grundstücksflächen zulässig.	nen zulässig iodoch
.3	nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich. Der rückwärtige Grundstücksbereich beginnt ab der hinteren Baug	grenze bzw. deren
.4	geradliniger Verlängerung. Bezugspunkt zur Bestimmung der hinteren Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt. Der Abstand zwischen den Garagen und der vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betrag	
.5	Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 außerhalb der übe	·
	nur bis zu einer Grundfläche von 7,5 qm und einer Firsthöhe von max. 2,5 m zulässig sind.	
	Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§	9 Abs. 1 Nr. 25 a)
	BauGB)	
.1	Es wird festgesetzt, dass die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzer unterhalten sind.	ı und dauerhaft zu
.2	Innerhalb jedes Hausbaugrundstückes ist je begonnener 250 qm Grundstücksfläche ein Gehölz 1. Ordnung	
.3	abschließenden Pflanzliste A oder Obstbaum gemäß der nicht abschließenden Pflanzliste D zu pflanzen. Es wird festgesetzt, dass die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" n	in it Ctalinate and (000)
	der Fläche gemäß nicht abschließender Pflanzliste C) und Bäumen II: Ordnung (10% der Fläche nicht abschließe bepflanzt und dauerhaft erhalten werden müssen.	
	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers e	erforderlich sind (§
	9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	
	Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückenstützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassu Grundstücken entschädigungslos zu dulden.	ng auf den privaten
•	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Abs. 4 BauGB)	Nr. 24 BauGB und
	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz ge	egen schädliche
	Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz" sind schutzwürdige Nutzungen Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/Büros, Unterrichtsräume/Seminarräume) nur dann zulässig, wenn gutachte	(Wohn- und erlich nachgewiesen
	wird, dass eine Überschreitung der gültigen Immissionsrichtwerte im Sinne der TA Lärm durch geeignete Maßnahme sogenannten Lüftern) ausgeschlossen wird.	en (z.B. Fenster mit
	oogonamien zaitem, aatgeesmeesen waa	
	Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)	
.1	Garagendächer mit einer geringeren Dachneigung als 10° sind dauerhaft flächig zu begrünen. Von einer Begrünung d abgesehen werden, wenn diese zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien genutzt werden.	ler Dachfläche kann
2		zulässig.
3	Einfriedungen entlang festgesetzter Verkehrsflächen sind mit einem Mindestabstsnd von 0,5 m zu errichten ur bepflanzen und flächendeckend zu begrünen.	nd straßenseitig zu
4	Es wird festgesetzt, dass Wintergärten und überdachte Terrassen ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä	i.) zulässig sind.
5		neindeckungen sind
6	unzulässig. Innerhalb der nachrichtlich als Sichtdreiecke übernommenen Bereiche dürfen bauliche Anlagen, Einfriedungen und I	Bepflanzungen eine
	maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.	- Spilanizarigori Offic
Ρf	Pflanzlisten	
1	HGHZHOTOTT	
Pfla	flanzliste A: Laubbäume 1. Ordnung mitteleuropäischer Herkunft	
	Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m) (Wuchshöhe nach 25 Jahren 4-8 m, Breite 4 Pflanzverband bei freiwachsenden Hecken	
	flanzgröße Hochstamm 2-3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm ergahorn (Acer pseudoplatanus) Pflanzgröße: Leichter Strauch, Mindesttriebzal	
Esc	sche (Fraxinus excelsior) otbuche (Fagus sylvatica) * Faulbaum (Rhamnus frangula) Hartriegel (Cornus sanguinea)	
Sch	chwarzerle (Alnus glutinosa) Hasel (Corylus avellana)	
Spi	ommerlinde (Tilia platyphyllos) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) pitzahorn (Acer platanoides) Hundsrose (Rosa canina)	
	titeleiche (Quercus robur)* /interlinde (Tilia cordata) Kirschpflaume (Prunus cerasifera) Kornelkirsche (Cornus mas)	
	mit Wurzelballen Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)	
" m	Rainweide (Ligustrum vulgare)	

Schlehe (Prunus spinosa)

Wasserschneeball (Viburnum opulus)

Weißdorn (Crataegus monogyna/oxyacantha)

Schwarze Apfelbeere (Aronia melanocarpa)

Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Pflanzgröße Hochstamm 2-3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

(Wuchshöhe nach 25 Jahren bis 15 m)

Esskastanie (Castanea sativa)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Feldahorn (Acer campestre)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Vogelkirsche (Prunus avium)

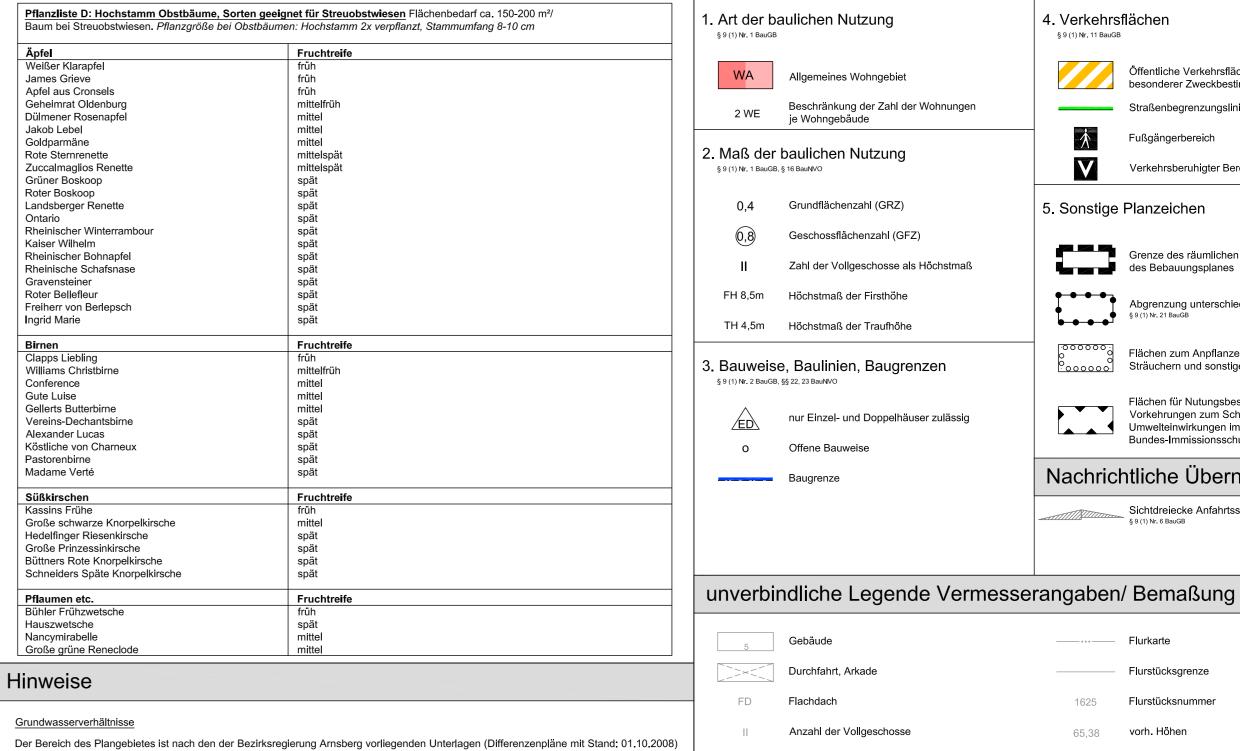
Elsbeere (Sorbus torminalis)

Wildapfel (Malus communis)

Wildbirne (Pyrus pyraster)

Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)

Walnuss (Juglans regia)



lurch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlen-bergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die asserbeeinflussungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein asserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich."

ngebiet befindet sich auf dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Sophia Jacoba B", sowie über den auf Braunkohle nen Bergwerksfeld "Ritzrode 5". Eigentümer des Bergwerksfeldes "Sophia Jacoba B" ist der Niederländische Staat, vertreten durch - Raad van Bestuur-, Het Over-loon 1 in 6401 JH Heerlen, Niederlande. Eigentümer des Bergwerksfeldes "Ritzrode 5" ist die RV raun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 sweislich den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes n-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

ndklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. Demnach liegt der e Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S. Auf die chtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird

hutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu beachten: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor tung oder Vergeudung zu schützen.

ıfeldräumung für die beanspruchte Offenfläche muss zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 chRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, rischen dem 30. September und 01. März. Die geräumten Flächen sind bis zum konkreten Baubeginn als vegetationsfreie zbrachen vorzuhalten. Hierzu sind die Flächen regelmäßig mechanisch zu bearbeiten (grubbern o. ä.). Tierfallen sind zu vermeiden entschärfen. Darüber hinaus ist auf großflächige Glasfronten und hell abstrahlende Leuchtmittel (insbesondere nachts) zu verzichten. nungen hiervon sind nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde denkbar, wenn vorab gutachterlich stellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.

ehmende Bäume sind gutachterlich auf Höhlen zu kontrollieren, um eine etwaige Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu den. Gleiches gilt bei Abbruch von Bestandsgebäuden. Nach Beginn der Abbrucharbeiten sind die zügig und ohne Unterbrechung hren, um einen eventuellen Besatz zu verhindern.

nkmäler

enbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt endenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des ntes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten."

Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt g zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Rechtsgrundlagen

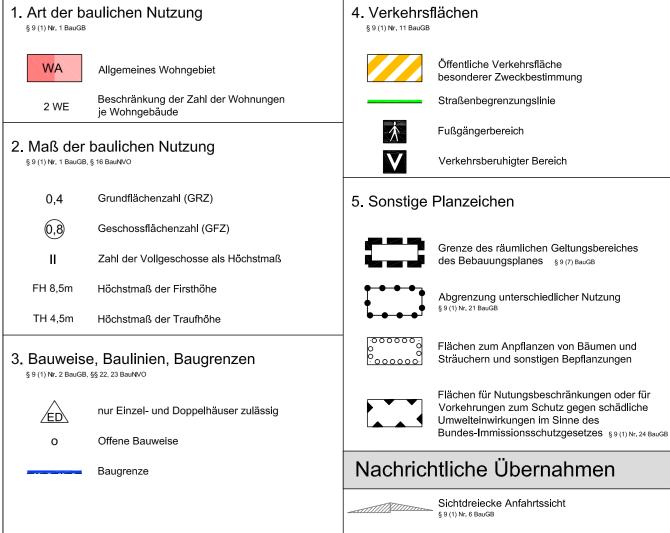
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786),

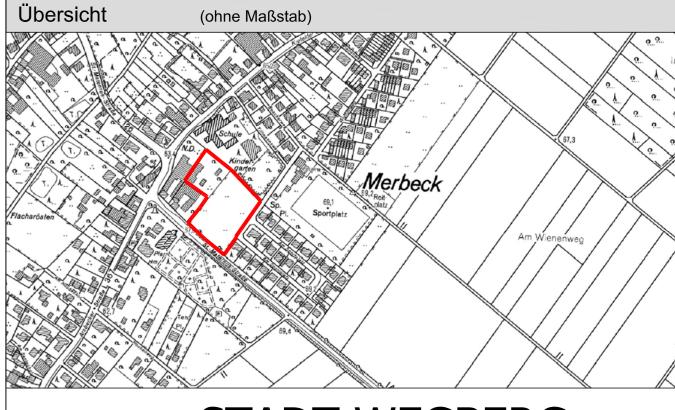
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV.NRW.S.90),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162).



Zeichnerische Festsetzungen





Anzahl der Vollgeschosse

STADT WEGBERG Bebauungsplan IX - 4

Flurstücksgrenze

Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien

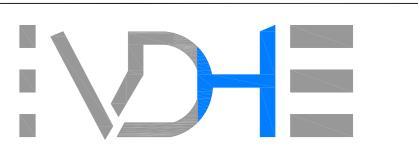
haben nur erläuternden Charakter und sind keine

1625 Flurstücksnumme

65,38 vorh. Höhen

Merbeck - St.-Maternus-Straße

- Entwurf -



Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

PM-B-05-28-BP-01-03	Maßstab:	1:500	Stand:	24.10.2018	
itet: Schütt	gezeichnet:	Michalke			

bearbeitet