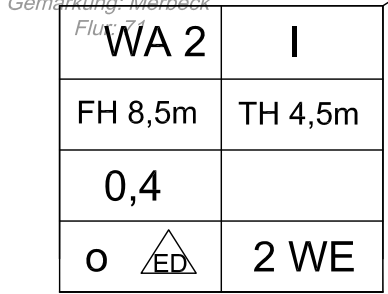




Bebauungsplan IX - 4, Merbeck - St.-Maternus-Straße

- Entwurf -



textliche Festsetzungen	
1. 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 zulässig. 2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass je Baugrundstück nur ein Wohngebäude zulässig ist.	
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) 1. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max.0,5 überschritten werden kann. 2. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück. 3. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Oberkante der fertigen Erdgeschossbodenfläche mit max.0,5 m über Bezugspunkt festgesetzt. 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 über Bezugspunkt festgesetzt. Im WA 2 wird die Firsthöhe auf max. 8,5 m und die Traufhöhe auf maximal 4,5 m über Bezugspunkt festgesetzt. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.	
3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass Wintergärten, überdachte Terrassen und Terrassen die hintere Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschreiten dürfen.	
4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB) Für die innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 400 qm festgesetzt.	
5. 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 Wohngebiete sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 3. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich. Der rückwärtige Grundstücksbereich beginnt ab der hinteren Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung. Bezugspunkt zur Bestimmung der hinteren Baugrenze ist die jeweilige Grundstückeinfahrt. Der Abstand zwischen den Garagen und der vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen. 4. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Grundfläche von 7,5 qm und einer Firsthöhe von max. 2,5 m zulässig sind.	
6. 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 bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. 2. Innerhalb jedes Hausbaugrundstückes ist je begonnener 250 qm Grundstücksfläche ein Gehölz 1. Ordnung gemäß der nicht abschließenden Pflanzliste A oder Obstbaum gemäß der nicht abschließenden Pflanzliste D zu pflanzen. 3. Es wird festgesetzt, dass die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit Sträuchern (90% der Fläche gemäß nicht abschließender Pflanzliste C) und Bäumen II: Ordnung (10% der Fläche nicht abschließender Pflanzliste B) bepflanzt und dauerhaft erhalten werden müssen.	
7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückenstützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden.	
8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und 24 Abs. 4 BauGB) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz“ sind schutzwürdige Nutzungen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/Büros, Unterrichtsräume/Seminarräume) nur dann zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine Überschreitung der gültigen Immissionsrichtwerte im Sinne der TA Lärm durch geeignete Maßnahmen (z.B. Fenster mit sogenannten Lüftern) ausgeschlossen wird.	
9. 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 der Dachfläche kann abgesehen werden, wenn diese zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien genutzt werden. 2. Lichtverboden, genehmigungspflichtige Werbeanlagen über 1,0 qm Flächengröße sowie Warenautomaten sind nicht zulässig. 3. Einfriedungen entlang festgesetzter Verkehrsflächen sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m zu errichten und straßenseitig zu bepflanzen und flächendeckend zu begrünen. 4. Es wird festgesetzt, dass Wintergärten und überdachte Terrassen ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig sind. 5. Es wird festgesetzt, dass die Dachendeckung nur in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig ist. Hochglänzende Dachendeckungen sind unzulässig. 6. Innerhalb der nachrichtlich als Sichtdreiecke übernommenen Bereiche dürfen bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.	
Pflanzlisten	
Pflanzliste A: Laubbäume 1. Ordnung mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m) <i>Pflanzgröße</i> Hochstamm 2-3x verpflanzt, <i>Stammumfang</i> 10-12 cm Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>) Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) * mit Wurzelballen	Pflanzliste C: Sträucher mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren 4-8 m, Breite 4-8 m) Pflanzverband bei freiwachsenden Heckpfl. ca. 1,5x1,5 m <i>Pflanzgröße</i> Leichter Strauch, <i>Mindesttriebzahl</i> 3, <i>Höhe</i> 70-90 cm Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>) Hartleige (<i>Cornus sanguinea</i>) Hasel (<i>Corylus avellana</i>) Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) Hundrose (<i>Rosa canina</i>) Kirschlorbeer (<i>Prunus cerasifera</i>) Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) Pfaffenbluten (<i>Eunonymus europaea</i>) Rainwilde (<i>Ligustrum vulgare</i>) Rote Johannisbeere (<i>Ribes rubrum</i>) Salweide (<i>Salix caprea</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Wasserschneeball (<i>Viburnum opulus</i>) Weißdorn (<i>Crataegus monogyna/oxycantha</i>) Schwarze Apfelfeibe (<i>Aronia melanocarpa</i>) Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
Pflanzliste B: Laubbäume 2. Ordnung mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren bis 15 m) <i>Pflanzgröße</i> Hochstamm 2-3x verpflanzt, <i>Stammumfang</i> 10-12 cm Eskkastanie (<i>Castanea sativa</i>) Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Hänchenbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) Walnuss (<i>Juglans regia</i>) Frühe Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) Wildapfel (<i>Malus communis</i>) Wildbirne (<i>Pyrus pyrastra</i>)	

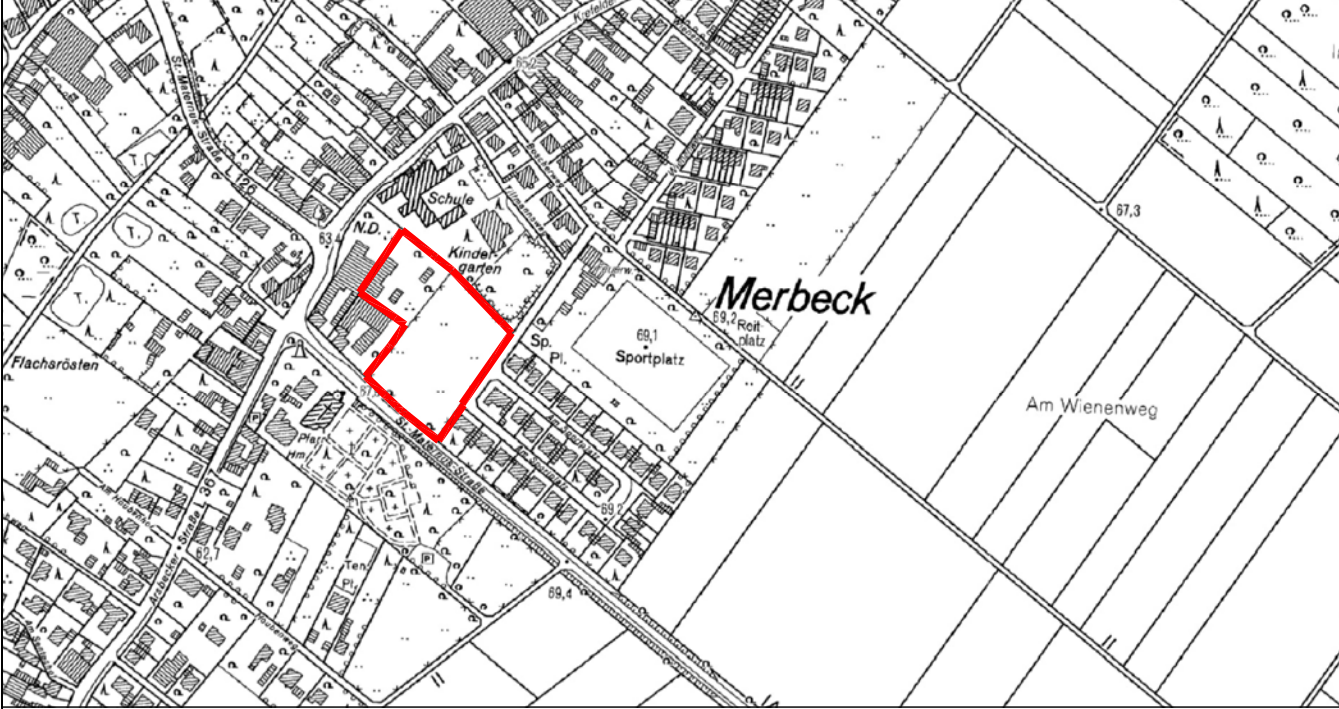
Plantenliste D: Hochstamm Obstbäume, Sorten geeignet für Streuobstwiesen Flächenbedarf ca. 150-200 m²/ Baum bei Streuobstwiesen, Pflanzgröße bei Obstbäumen: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm	
Äpfel	Fruchtreife
Weißer Klarapfel	früh
James Grieve	früh
Apfel aus Cronels	früh
Geheinterrat Oldenburg	mittelfrüh
Dülmener Rosenapfel	mittel
Jakob Lebel	mittel
Goldparäne	mittel
Rote Sternennette	mittelspät
Zuccalmaglios Renette	mittelspät
Grüner Boskoop	spät
Roter Boskoop	spät
Landsberger Renette	spät
Ontario	spät
Rheinischer Winternambour	spät
Kaiser Wilhelm	spät
Rheinischer Bohnapfel	spät
Rheinische Schafsnase	spät
Gravensteiner	spät
Roter Bellefleur	spät
Freiherr von Berlepsch	spät
Ingrid Marie	spät
Birnen	Fruchtreife
Clapps Liebling	früh
Williams Christbirne	mittelfrüh
Conference	mittel
Gute Luise	mittel
Gellerts Butterbirne	mittel
Vereins-Dechantsbirne	spät
Alexander Lucas	spät
Köstliche von Chameux	spät
Pastorenbirne	spät
Madame Verte	spät
Süßkirschen	Fruchtreife
Kassins Frühe	früh
Große schwarze Knorpelkirsche	mittel
Hedeffinger Riesenkirsche	spät
Große Prinzessinkirsche	spät
Büthners Rote Knorpelkirsche	spät
Schneiders Späte Knorpelkirsche	spät
Pflaumen etc.	Fruchtreife
Bühner Frühzwetsche	früh
Hauszwetsche	spät
Nancymlrabelle	mittel
Große grüne Renecode	mittel

Zeichnerische Festsetzungen 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB WA 2 WE Alldgemeines Wohngebiet Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie Fußgängerbereich Verkehrsbenutzter Bereich
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Hf 8,5m Höchstmaß der Firsthöhe TH 4,5m Höchstmaß der Traufhöhe	5. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Offene Bauweise	
Baugrenze	Nachrichtliche Übernahmen Sichtdreiecke Anfahrtsicht § 9 (1) Nr. 6 BauGB

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

	Gebäude		Flurkarte
	Durchfahrt, Arkade		Flurstücksgrenze
FD	Flachdach	1625	Flurstücksnummer
II	Anzahl der Vollgeschosse	65,38	vorh. Höhen

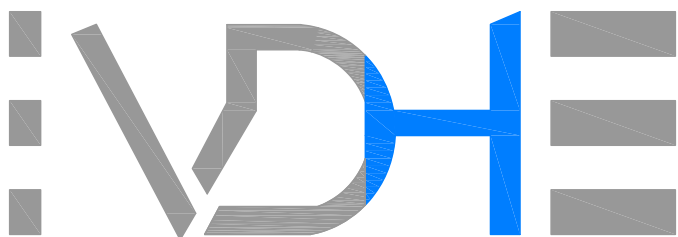
	Längenmaß		Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
	Parallelmaß		
	Winkelmaß		



STADT WEGBERG

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

- Entwurf -



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

Z-Nr.: PM-B-05-28-BP-01-03	Maßstab: 1 : 500	Stand: 24.10.2018
bearbeitet: Schütt	gezeichnet: Michalke	