

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
zum Bebauungsplan IX-4  
Merbeck – St.-Maternus-Straße



**Stadt Wegberg – Ortslage Merbeck**

**Entwurf  
zur Offenlage**

## Impressum

Oktober 2018

### Auftraggeber:

Dipl. Ing. Michiel Ros  
ROS Baulandentwicklung GmbH  
Dorfstraße 40  
21272 Egestorf

### Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
[www.vdh-erkelenz.de](http://www.vdh-erkelenz.de)  
Geschäftsführer:  
Axel von der Heide

### Sachbearbeiter:

M.Sc. Sebastian Schütt

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657  
Steuernummer: 208/5722/0655  
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 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.

#### 1.2 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 i.V.m. § 19 BauNVO)

#### 2.1 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.

#### 2.2 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück.

#### 2.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe mit max. 0,50 m über Bezugspunkt festgesetzt.

#### 2.4 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 i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass Wintergärten und überdachte Terrassen die hintere Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschreiten dürfen.

### 4. Größe der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 2 BauNVO)

#### 5.1 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

#### 5.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



**Pflanzliste C: Sträucher**

Mindestqualität 60/100, 3 x verpflanzt

Pflanzverband bei freiwachsenden Hecken 1,5 x 1,5 m

- Faulbaum (Rhamnus frangula)*
- Hartriegel (Cornus sanguinea)*
- Hasel (Corylus avellana)*
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
- Hundsrose (Rosa canina)*
- Kirschpflaume (Prunus cerasifera)*
- Kornelkirsche (Cornus mas)*
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)*
- Rainweide (Ligustrum vulgare)*
- Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)*
- Salweide (Salix caprea)*
- Schlehe (Prunus spinosa)*
- Wasserschneeball (Viburnum opulus)*
- Weißdorn (Crataegus monogynajoxyacantha)*
- Schwarze Apfelbeere (Aronia melanocarpa)*
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)*

Tabelle 2: Pflanzliste C

**Pflanzliste E: Hochstamm Obstbäume, Sorten geeignet für Streuobstwiese**

(Flächenbedarf ca. 150-200 m<sup>2</sup>/Baum Streuobstwiesen)

Pflanzgröße bei Obstbäumen 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm

<b>Äpfel</b>	<b>Fruchtreife</b>
<i>Weißer Klarapfel</i>	<i>früh</i>
<i>James Grieve</i>	<i>früh</i>
<i>Apfel aus Cronsels</i>	<i>früh</i>
<i>Geheimrat Oldenburg</i>	<i>mittelfrüh</i>
<i>Dülmener Rosenapfel</i>	<i>mittel</i>
<i>Jakob Lebel</i>	<i>mittel</i>
<i>Goldparmäne</i>	<i>mittel</i>
<i>Rote Sternrenette</i>	<i>mittelspät</i>
<i>Zuccalmaglios Renette</i>	<i>spät</i>
<i>Grüner Boskoop</i>	<i>spät</i>
<i>Roter Boskoop</i>	<i>spät</i>
<i>Landsberger Renette</i>	<i>spät</i>
<i>Ontario</i>	<i>spät</i>
<i>Rheinischer Winterrambour</i>	<i>spät</i>
<i>Kaiser Wilhelm</i>	<i>spät</i>
<i>Rheinischer Bohnapfel</i>	<i>spät</i>
<i>Gravensteiner</i>	<i>spät</i>
<i>Roter Bellefleur</i>	<i>spät</i>
<i>Freiherr von Berlepsch</i>	<i>spät</i>

<i>Ingrid Marie</i>	<i>spät</i>
<b>Birne</b>	<b>Fruchtreife</b>
<i>Clapps Liebling</i>	<i>früh</i>
<i>Williams Christbirne</i>	<i>mittelfrüh</i>
<i>Conference</i>	<i>mittel</i>
<i>Gute Luise</i>	<i>mittel</i>
<i>Gellerts Butterbirne</i>	<i>mittel</i>
<i>Vereins Dachantsbirne</i>	<i>spät</i>
<i>Alexander Lucas</i>	<i>spät</i>
<i>Köstliche von Charneux</i>	<i>spät</i>
<i>Pastorenbirne</i>	<i>spät</i>
<i>Madame Verté</i>	<i>spät</i>
<b>Süßkirsche</b>	<b>Fruchtreife</b>
<i>Kassins Frühe</i>	<i>früh</i>
<i>Große schwarze Knorpelkirsche</i>	<i>mittel</i>
<i>Hedelfinger Riesenkirsche</i>	<i>spät</i>
<i>Große Prinzessinkirsche</i>	<i>spät</i>
<i>Büttners Rote Knorpelkirsche</i>	<i>spät</i>
<i>Schneiders Späte Knorpelkirsche</i>	<i>spät</i>
<b>Pflaume</b>	<b>Fruchtreife</b>
<i>Bühler Frühzwetsche</i>	<i>Früh</i>
<i>Hauszwetsche</i>	<i>Spät</i>
<i>Nancymirabelle</i>	<i>Mittel</i>
<i>Große grüne Reneclode</i>	<i>mittel</i>

Table 3: Pflanzliste D

**7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie für die 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 und 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. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

- 9.1 Garagendächer mit einer geringeren Dachneigung als 10° sind dauerhaft flächig zu begrünen. Von einer Begründung der Dachfläche kann abgesehen werden, wenn diese zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien genutzt werden.
- 9.2 Lichtwerbungen, genehmigungspflichtige Werbeanlagen über 1 m<sup>2</sup> Flächengröße sowie Warenautomaten sind nicht zulässig.
- 9.3 Einfriedungen entlang festgesetzter Verkehrsflächen sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m zu errichten und straßenseitig zu bepflanzen und flächendeckend zu begrünen.
- 9.4 Es wird festgesetzt, dass Wintergärten und überdachte Terrassen ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig sind.
- 9.5 Es wird festgesetzt, dass die Dacheindeckung nur in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig ist. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- 9.6 Innerhalb der nachrichtlich als Sichtdreiecke übernommenen Bereiche dürfen bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

## HINWEISE

### 1. Grundwasserverhältnisse

Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2008) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserbeeinflussungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

### 2. Bergbau

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

### 3. Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. Demnach liegt der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

### 4. Schutz des Mutterbodens

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

### 5. Artenschutz

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

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

### 6. Bodendenkmäler

Bei Bogenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 7. Einsichtnahme von Vorschriften

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