



Stadt Wegberg
Fachbereich 301, Planen – Bauen - Wohnen
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Bebauungsplan III – 4B

Arsbeck - Auf dem Kamp

2. Teilbebauungsplan, 1. Änderung



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

III-4B, Arsbeck - Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan

Inhaltsverzeichnis:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise
- 3.2 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)
- 3.3 Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a, 23 (5) BauNVO)

- 5.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO)
- 5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

6. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Nr. 26 BauGB)

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

- 8.1 Begrünung Straßenraum

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

- 9.1 Dachformen und Dachneigungen
- 9.2 Doppelhäuser
- 9.3 Einfriedung/ Begrünung Baugrundstücke
- 9.4 Wintergärten und Terrassen

Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- 1. Kampfmittel**
- 2. Geologie / Grundwasser**
- 3. Umgang mit Regenwasser**
- 4. Boden**
- 5. Eingriffsvermeidung und – minimierung**
- 6. Archäologie**

C Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe:

Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen. Bei Flachdächern ist oberer Bezugspunkt die Oberkante einer Außenwand. Untere Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Oberkante Straße der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen wie folgend festgesetzt:

Bei 1-geschossiger Bauweise sind eine maximale Firsthöhe (FH max.) von 8,50 m und eine maximale Traufhöhe (TH max.) von 4,50 m zulässig.

Bei 2-geschossiger Bauweise sind eine maximale Firsthöhe (FH max.) von 11,00 m und eine maximale Traufhöhe (TH max.) von 6,30 m zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

In allen Baugebieten ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Wintergärten und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m ist zulässig.

3.2 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine offene Bauweise in der Form von Einzelhäusern festgesetzt.

3.3 Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine offene Bauweise in der Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a, 23 (5) BauNVO)

5.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) bis zu einer Größe von 7,5 m² Grundfläche, 2,5 m Firsthöhe und 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 unzulässig.

5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zwischen Garagen-, Carporteinfahrt bzw. Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche (grundstücksseitiger Straßenbegrenzungslinie) ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.

6. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Nr. 26 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- u. Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Unterhaltung und Herstellung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bei Gehölzanzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind vorrangig heimische Pflanzenarten (Bäume, Sträucher) der Pflanzliste zu verwenden. Die Versiegelungen sind auf maximal 30 % der Flächen zu begrenzen sowie mit wassergebundenen Materialien auszuführen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

In der mit M 1 bezeichneten Fläche ist die Entwicklung einer Eingrünung unter Verwendung einer artenreichen Grünlandsaatmischung (z.B. RSM 8.1 o.ä., regionale Saatgutmischung) sowie eine einschürige Mahd festgesetzt. Auf mind. 50 % der Fläche sind Gehölzanzpflanzungen vorzunehmen, hierbei sind heimische Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Wegeverbindungen sind unversiegelt und unbefestigt auszuführen.

8.1 Begrünung Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum des Plangebiets sind insgesamt mindestens 15 Bäume I. Ordnung gemäß Pflanzliste (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

9.1 Dachformen und Dachneigungen

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass geneigte Dächer mit einer Neigung von minimal 30° bis maximal 45° zu erstellen sind.

Garagen und Carports sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

9.2 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind einheitliche Trauf- und Firsthöhen, einheitliche Dachneigungen sowie einheitliche Material- und Farbwahl bei der Dachgestaltung und einheitliche Materialwahl bei der Fassadengestaltung einzuhalten. Dies gilt auch für bauliche Veränderungen oder Instandhaltungsmaßnahmen, die in Bezug auf ein einheitliches Gesamterscheinungsbild des Doppelhauses untereinander abzustimmen sind.

9.3 Einfriedung/ Begrünung Baugrundstücke

Die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste einzugrünen.

9.4 Wintergärten und Terrassen

Wintergärten und Terrasseneinhausungen sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o. ä.) zulässig.

Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Kampfmittel

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

2. Geologie / Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T (T = Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken oder Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen.)

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet 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 als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Dies ist bei der Erstellung der Bauunterlagen zu berücksichtigen.

3. Umgang mit Regenwasser

Innerhalb des Plangebietes wurden uneinheitliche Bodenverhältnisse ermittelt, so dass keine einheitliche Versickerungsempfehlung für anfallendes Niederschlagswasser gegeben werden kann. Eine betriebssichere

Versickerung ist nur im Einzelfall nach einer entsprechenden grundstücksbezogenen Überprüfung der örtlichen Bodenschichtung möglich (s. Geotechnischer Bericht / Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH vom 07.11.2013). Zu beachten sind das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund/ in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 19

4. Boden

Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt zu lagern. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

5. Eingriffsvermeidung und – minimierung

Während der Bauphase sind die markanten Einzelbäume südlich des Geltungsbereiches entsprechend der DIN 18920 in einem angemessen großen Bereich (Kronentraufbereich + 1,5 m) zu schützen. Zum Schutz vor mechanischen Schäden sind die betroffenen Bäume während der Bauphase nach Möglichkeit mit einem mindestens 2,00 m hohen Bauzaun zu sichern. Eine Aufschüttung oder Abtragung von Material im Wurzelbereich ist zu unterlassen, ebenso eine Verdichtung oder die Lagerung von Baustoffen.

Beschränkung erforderlicher Fällarbeiten auf die Wintermonate, um einer Zerstörung besetzter Nist- und Ruhestätten von Vögeln und / oder Fledermäusen entgegenzuwirken.

6. Archäologie

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.