

Bebauungsplan III-3, Dalheim–Rödgen – St.-Josefsweiler /

2. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet eine Traufhöhe von 4,50 m nicht überschritten werden darf. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der mittleren Höhe der vorgelagerten Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Traufhöhe im Bereich zurückgesetzter Wandabschnitte in einer Breite von maximal 2,00 m sind zulässig. Maßgebend für die Ermittlung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die jeweilige mittlere Höhenlage der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche.
2. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtbereichen der Garagen bzw. Stellplätzen zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

1. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018 ist eine Abweichung von der festgesetzten Dachform bei Garagendächern zulässig.

Hinweise

1. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Wegberg als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die nächstgelegene Dienststelle der Polizei, der Kampfmittelräumdienst oder die Stadt Wegberg, Fachbereich Bürgerservice und Sicherheit, zu benachrichtigen.
3. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt und diese sind zu beachten.
4. Beim Umgang mit Niederschlagswasser sind das Arbeitsblatt ATV 138 und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Einleitung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.
5. Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen. Eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel ist daher erforderlich. Eine Beauftragung der Überprüfung erfolgt über ein Formular auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes www.brd.nrw.de. Ferner ist das auf dieser Seite hinterlegte „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ zu beachten.

6. Im Plangebiet ist ein Niederspannungskabel vorhanden. Die Leitung soll im Zuge des Bauvorhabens außer Betrieb genommen werden. Hierzu ist eine Abstimmung mit der NEW Netz GmbH, Rektoratstraße 18 in 41747 Viersen vor Baubeginn erforderlich
7. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T. Vorsorglich wird auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte hingewiesen. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
8. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, ist eine Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Vor der Gehölzentnahme sind diese auf Vögel- und Fledermausbesatz hin zu untersuchen. Vor Einbau von Recyclingbaustoffen ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW 666 / SGV NRW 2023)
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GB NRW S. 421)

Die vorgenannten Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Ergänzung der Hinweise:

Die ursprünglichen textlichen Festsetzungen wurden durch den Rat in seiner Sitzung am 09.07.2019 im Rahmen der Abwägung noch um die Hinweise Nr. 5 bis 8 ergänzt.

I.A.


(Stever)

