

# **Bebauungsplan III-2, Dalheim - Rödgen / 6. Änderung**

---

## **Planungsrechtliche Festsetzungen:**

1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
2. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet die Erdgeschossfußbodenhöhe max. 0,5 m über der vorgelagerten Verkehrsfläche liegen darf. Grundsätzlich maßgebend für die Ermittlung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die jeweilige Höhenlage der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche.
3. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet eine Traufhöhe von 4,00 m nicht überschritten werden darf. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen 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 je Wohngebäude sind zulässig.
4. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Firsthöhe von 8,00 m nicht überschritten werden darf. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der mittleren Höhenlage der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche und dem oberen Abschluss des Gebäudes.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet je Wohngebäude ausschließlich eine Wohnung zulässig ist.
6. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtsbereichen zu Garagen zulässig.
7. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet je wegfallender Baum mindestens ein Laubbaum gemäß beiliegender Pflanzliste angepflanzt und dauerhaft erhalten werden muss.
8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist zur Erhaltung von im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Bäumen folgendes nicht gestattet:
  - das Befestigen der Flächen unter der Baumkrone oder Teilen davon mit Asphalt, Beton oder einer anderen wasserundurchlässigen Decke sowie das Verdichten des Bodens im Kronenbereich, z.B. durch Befahren, durch Abstellen von Fahrzeugen oder durch Aufschüttungen, ferner das Streuen von Tausalzen im Kronenbereich und das Umbrechen des Grünlandes im Kronenbereich,
  - das Beschädigen des Wurzelwerkes oder der Rinde der Bäume, das Ausasten oder das Abbrechen von Zweigen,
  - das Beseitigen oder Beschädigen der Bäume.Befreiungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg in Verbindung mit der Stadt Wegberg, Fachbereich 302.

## **Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:**

1. Die Dacheindeckung ist nur in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
2. Von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform und Dachneigung ausgenommen sind Garagen.

## **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.