

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffern 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Bereich der 3. Änderung die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

4. Innerhalb des Änderungsbereiches wird, zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände, gemäß § 51 Abs. 4 Nr. 2 BauO NW i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB die Zahl der Stellplätze mit 2 Stellplätzen (offen, Carport oder Garage) je Wohneinheit festgesetzt.

5. Gemäß § 14 Abs. BauNVO sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

6. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl durch der in § 19 Abs. 4 Ziffer 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden darf.

7. Die Traufhöhe der Gebäude und Nebenanlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO auf 3,50 m festgesetzt.
Bezugspunkt BP ist die mittlere Höhenlage der fertig ausgebauten Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze (Strassenbegrenzungslinie) am Baugrundstück.

8. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a WHG auf dem Grundstück zu versickern .

9. Die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Bauflächen der 3. Änderung des Bebauungsplanes VI - 4 Rath Arhoven - Astenstrasse erfolgt als Obstwiese laut Pflanzliste und dem beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

BEGRÜNDUNG

Das Plangebiet

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am 19. 12. 2000 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen (dritte Änderung).

Geltungsbereich dieser Änderung ist das Grundstück "Franz-Pesch-Straße, Haus 86, Flurstück 578".

Ziel und Zweck

Eine bisher zur Gewinnung von Erdwärme genutzte private Freifläche (rd. 640 m²) soll - nach Stilllegung (nDR 31) der techn. Anlage - einer Bebauung zugeführt werden.

Anmerkung der Planung

Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung entspricht der Umgebungsbebauung. Der Ausgleich für die Inanspruchnahme der o. g. Freifläche für baul. Zwecke erfolgt im Plangebiet; ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist diesem Bebauungsplan beigelegt.

Die Grundzüge der Planungsziele des Bebauungsplanes VI 4 - Rath-Arhoven, Astenstraße, werden durch die 3. Änderung nicht berührt.

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.