

WA 4	II
0,4	o
E	GHmax: 80,5
Anzahl WE: 2	
0 - 25°	

WA 3	II
0,4	o
E	GHmax: 83
Anzahl WE: 2	
0 - 25°	

WA 2	I
0,4	o
ED	GHmax: 81,5
Anzahl WE: 2	
SD 45°	

WA 1	I
0,4	o
DH	GHmax: 81,5
Anzahl WE: 2	
SD 45°	

WA 5	I
0,4	o
ED	GHmax: 80,5
Anzahl WE: 2	
SD 45°	

Nummerierte Koordinatenpunkte im ETRS89 / UTM Zone 32N (EPSG 25832) Koordinatensystem

P1	X = 32310550.43	Y = 5666841.53
P2	X = 32310560.78	Y = 5666849.86
P3	X = 32310584.42	Y = 5666887.97
P4	X = 32310582.80	Y = 5666894.85
P5	X = 32310568.16	Y = 5666910.14
P6	X = 32310567.65	Y = 5666925.44
P7	X = 32310566.03	Y = 5666932.32
P8	X = 32310526.94	Y = 5666956.56

**Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans VII 'Uevekoven - Barbarastraße'**  
Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA5) sind zulässig:
    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltung
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)**

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**  
Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sind maximale Gebäudehöhen (GH) in Meter (m) über Normalhöhen Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Geschosses. Bei geneigten Dächern ergibt sich der obere Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe aus dem obersten Schnittpunkt der geneigten Dachflächen. Oberer Bezugspunkt bei Putzdächern ist die jeweils höhere Traufkante.  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA4 und WA5 dürfen weiterhin ausnahmsweise überschritten werden durch
  - Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Kälteaggregate, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m,
  - Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA3 dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch
    - Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Kälteaggregate, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m,
    - Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,50 m, sowie
    - Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.
Die o.a. Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)**  
Eine Überschreitung der straßenabgewandten Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, bis zu einer Tiefe von maximal 3 m und bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> je Grundstück ist unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen der BauO NRW 2018 zulässig.

- Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartengerätehäuser bis zu einer Größe von insgesamt 6 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Baugrundstück, zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich in den Zufahrtswegen zu Garagen und Carports zulässig. Garagen und Carports haben einen Mindestabstand von 5 m zur vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie aufzuweisen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**  
Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf dem betroffenen Grundstück herzustellen.  
**Pflanzgebote auf privaten Grundstücken**  
Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksbereiche sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten.

- Im WA1 bis WA5 ist zu pflanzen:
- bis 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Gehölz 2. Ordnung,
  - ab 400 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Gehölz 1. Ordnung,
  - über 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je weiterer 100 m<sup>2</sup> ein Gehölz 2. Ordnung.

- Es können alternativ gepflanzt werden:
- zwei Gehölze 2. Ordnung statt einem Gehölz 1. Ordnung,
  - ein Kulturbaum statt einem Gehölz 2. Ordnung,
  - 30 m<sup>2</sup> Schnitthecke 3. Ordnung statt einem Gehölz 2. Ordnung.
- Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- Dachbegrünung**  
Flachdächer (FD) und flachgeneigte Dächer bis max. 5° Dachneigung von Hauptgebäuden und Garagen sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (s. C) Hinweise). Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

- Begrünung Straßenraum**  
In der Straßenverkehrsfläche sind insgesamt mindestens 7 Bäume 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW**

- Geschosse**  
Oberirdische Geschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018 sind, sind ausschließlich oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässig.
- Garagen**  
Garagen können in Flachdachbauweise ausgeführt und das Flachdach begrünt werden.
- Dächer**  
Im WA1, WA2 und WA5 sind Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 45° zulässig. Im WA3 und WA4 sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 25° zulässig.

- Grundstücksgestaltung**  
Innerhalb der Flächen für Vorgärten sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Stellplätze zulässig.  
Innerhalb der Flächen für Vorgärten sind flächenhafte Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind sie mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

- Grundstückseinfriedungen**  
Im Plangebiet sind die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche einzuzünnen.  
**Ausnahmen**  
Ausnahmen von den Gestaltungsfestsetzungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Abweichung die architektonische Qualität des Einzelbauwerks und das Erscheinungsbild des städtebaulichen Ensembles nicht mindert und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

**C Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

- Denkmalschutz**  
Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Diese sind auf Grund fehlender Erfassungen jedoch nicht auszuschließen. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, 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.

- Erdbebenzone**  
Gemäß der Techn. Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD - Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse 2 zuzuordnen.  
Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsatz zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5

„Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“.  
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen.

**Niederschlagswasser**  
Für die Einleitung von Niederschlagswassern 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.

**Richtlinien und DIN-Normen**  
Die in diesen Festsetzungen genannten Richtlinien und DIN-Normen werden während der Dienststunden, und zwar dienstags von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr und von 14:30 Uhr bis 17:30 Uhr sowie donnerstags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr bei der Stadt Wegberg, Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen, Rathausplatz 25 41844 Wegberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

**D Anhang**

- Pflanzliste der Stadt Wegberg**
- Gehölze 1. Ordnung (Großbäume)**  
Fagus sylvatica Rotbuche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Tilia cordata Winterlinde  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Oder Hochstämme der Kulturbäume Süßkirsche und Walnuss

- Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe)**  
Carpinus betulus Hainbuche  
Salix caprea Salweide  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Sorbus aria Mehlbeere  
Oder Hochstämme der Kulturbäume Birne, Apfel, Pflaume

- Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher)**  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Rosa canina Hundsröse  
Prunus spinosa Schlehe  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Cornus mas Kornelkirsche  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball  
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster (Hinweis: giftig)  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen (Hinweis: giftig)  
Oder Viertelstämme der Kulturbäume

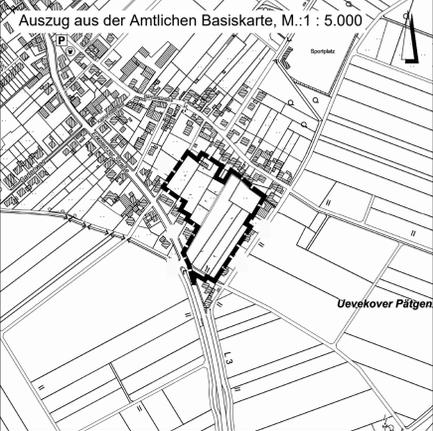
- Kulturbäume**  
Malus domestica Kulturapfel  
Pyrus communis Kulturbirne  
Punus domestica Kultur-Pflaume  
Juglans regia Walnuss  
Obstsorten S. Sortenempfehlung des Landschaftsplans Euskirchen für Zülpicher Börde und Voreifel, zzgl. Winterbirne Madame Verte)
- Pflanzqualität Gehölze (Mindestqualität)**  
Kulturbäume, sonstige Hochstämme mind. 3xv, m. B. 14-16 cm  
Sträucher mind. 1 xv, o. B. 60-100 cm  
Sonstige Gehölze: Heister 2xv, Höhe mind. 100 cm

**Rechtsgrundlagen für die Aufstellung von Bebauungsplänen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 622)
- Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in den jeweils zum Satzungsbeschluss maßgebenden Fassungen.

**Zeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung**
- |              |  |
|--------------|--|
| WA           | Allgemeine Wohngebiete                                   |
| Anzahl WE: 2 | Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude |
- Maß der baulichen Nutzung**
- |             |  |
|-------------|--|
| 0,4         | Grundflächenzahl   |
| I           | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß   |
| GHmax: 83 m | maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Offene Bauweise
  - Einzelhäuser zulässig
  - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
  - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen**
- öffentliche Grünflächen "Straßenbegleitgrün"
  - private Grünflächen "Privatgarten"
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Zweckbestimmung: Garagen
  - Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
  - Vorgartenbereich (Fläche zur Anpflanzung von bodendeckender Vegetation)
  - Zulässige Dachneigung
  - Zulässige Dachform Satteldach, maximal zulässige Dachneigung als Höchstmaß
- Vermessung**
- Nummerierte Koordinatenpunkte der Straßenverkehrsflächenbegrenzungslinie
- Bestand**
- vorhandene Geländeoberfläche in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016



Es wird bescheinigt, dass

- die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen;
- die Planunterlagen den Zustand genau und vollständig wiedergibt.
- die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Wegberg, den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan wurde vom Fachbereich 301 - Planen-Bauen-Wohnen - ausgearbeitet.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister i.V.  
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am ....., die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister

Der Beschluss über die Aufstellung des Planes ist am ....., bekanntgemacht worden.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister i.V.  
Technischer Beigeordneter

Der Vorentwurf dieses Plans hat gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom ....., in der Zeit vom ....., bis ....., einschließlich öffentlich ausgelegt.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister i.V.  
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom ....., in der Zeit vom ....., bis ....., einschließlich öffentlich ausgelegt.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister i.V.  
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom ....., in der Zeit vom ....., bis ....., einschließlich erneuert öffentlich ausgelegt.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister i.V.  
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) durch den Rat der Stadt Wegberg am ....., als Sitzung beschlossen worden.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister

Gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am ....., bekanntgemacht worden.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan trat mit Datum vom ....., (nach Bekanntmachung) in Kraft.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister i.V.  
Technischer Beigeordneter

Aufgestellt:

Fachbereich  
Planen - Bauen - Wohnen

Vorentwurf  
Stand: 09.07.2021