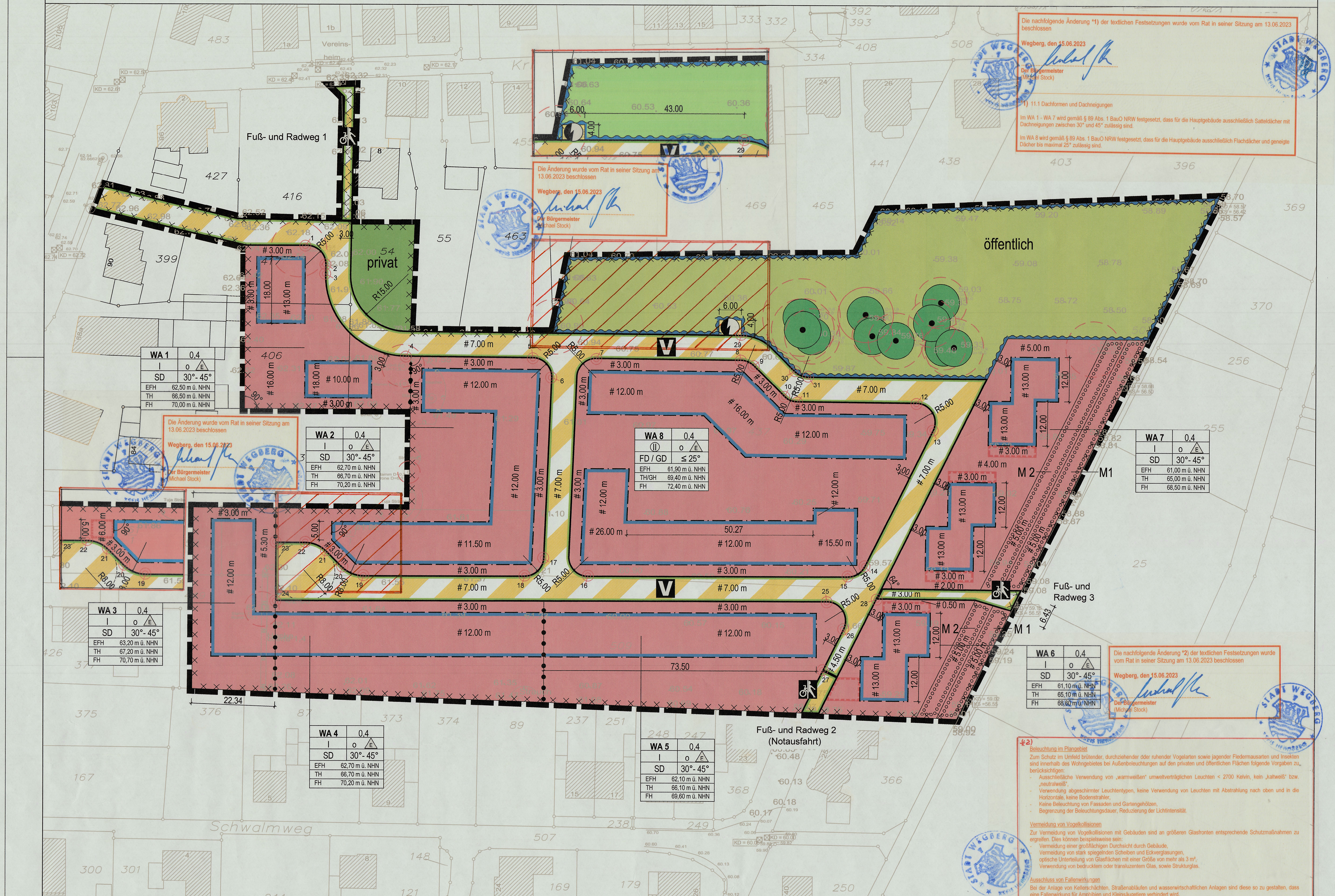
Mühlenstadt Wegberg

BEBAUUNGSPLAN I-50, Wegberg - Venloer Straße

N

M 1 : 500



WA 1	0,4
I	o Ⓔ
SD	30°- 45°
EFH	62,50 m ü. NHN
TH	66,50 m ü. NHN
FH	70,00 m ü. NHN

WA 2	0,4
I	o Ⓔ
SD	30°- 45°
EFH	62,70 m ü. NHN
TH	66,70 m ü. NHN
FH	70,20 m ü. NHN

WA 3	0,4
I	o Ⓔ
SD	30°- 45°
EFH	63,20 m ü. NHN
TH	67,20 m ü. NHN
FH	70,70 m ü. NHN

WA 4	0,4
I	o Ⓔ
SD	30°- 45°
EFH	62,70 m ü. NHN
TH	66,70 m ü. NHN
FH	70,20 m ü. NHN

WA 5	0,4
I	o Ⓔ
SD	30°- 45°
EFH	62,10 m ü. NHN
TH	66,10 m ü. NHN
FH	69,60 m ü. NHN

WA 6	0,4
I	o Ⓔ
SD	30°- 45°
EFH	61,10 m ü. NHN
TH	65,10 m ü. NHN
FH	68,60 m ü. NHN

WA 7	0,4
I	o Ⓔ
SD	30°- 45°
EFH	61,00 m ü. NHN
TH	65,00 m ü. NHN
FH	68,50 m ü. NHN

WA 8	0,4
Ⓘⓘ	o Ⓔ
FD / GD	≤ 25°
EFH	61,90 m ü. NHN
TH/GH	69,40 m ü. NHN
FH	72,40 m ü. NHN

Die nachfolgende Änderung *1) der textlichen Festsetzungen wurde vom Rat in seiner Sitzung am 13.06.2023 beschlossen

Wegberg, den 15.06.2023

Der Bürgermeister
(Michael Stock)

*1) 11.1 Dachformen und Dachneigungen

Im WA 1 - WA 7 wird gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW festgesetzt, dass für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig sind.

Im WA 8 wird gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW festgesetzt, dass für die Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer und geneigte Dächer bis maximal 25° zulässig sind.

Die Änderung wurde vom Rat in seiner Sitzung am 13.06.2023 beschlossen

Wegberg, den 15.06.2023

Der Bürgermeister
(Michael Stock)

Die Änderung wurde vom Rat in seiner Sitzung am 13.06.2023 beschlossen

Wegberg, den 15.06.2023

Der Bürgermeister
(Michael Stock)

Die nachfolgende Änderung *2) der textlichen Festsetzungen wurde vom Rat in seiner Sitzung am 13.06.2023 beschlossen

Wegberg, den 15.06.2023

Der Bürgermeister
(Michael Stock)

*2)

Beleuchtung im Plangebiet

Zum Schutz im Umfeld brütender, durchziehender oder ruhender Vogelarten sowie jagender Fledermausarten und Insekten sind innerhalb des Wohngebietes bei Außenbeleuchtungen auf den privaten und öffentlichen Flächen folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Ausschließliche Verwendung von „warmweißen" umweltverträglichen Leuchten < 2700 Kelvin, kein „kaltweiß" bzw. „neutralweiß",
- Verwendung abgeschirmter Leuchtentypen, keine Verwendung von Leuchten mit Abstrahlung nach oben und in die Horizontale, keine Bodenstrahler,
- Keine Beleuchtung von Fassaden und Gartengehölzen,
- Begrenzung der Beleuchtungsdauer, Reduzierung der Lichtintensität.

Vermeidung von Vogelkollisionen

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit Gebäuden sind an größeren Glasfronten entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Dies können beispielsweise sein:

- Vermeidung einer großflächigen Durchsicht durch Gebäude,
- Vermeidung von stark spiegelnden Scheiben und Eckverglasungen,
  optische Unterteilung von Glasflächen mit einer Größe von mehr als 3 m²,
  Verwendung von bedrucktem oder transluzentem Glas, sowie Strukturglas.

Ausschluss von Fallenwirkungen

Bei der Anlage von Kellerschächten, Straßenabläufen und wasserwirtschaftlichen Anlagen sind diese so zu gestalten, dass eine Fallenwirkung für Amphibien und Kleinsäugetiere verhindert wird.

Koordinaten der lagemäßig festgesetzten Punkte
Koordinatensystem: ETRS 89 / UTM Zone 32N

Punkt-nummer	East	North	Punkt-nummer	East	North
1	32309349,2800	5669755.02	17	32309413.52	5669670.68
2	32309354.66	5669749.97	18	32309408.52	5669665.88
3	32309354.62	5669747.45	19	32309365.11	5669665.86
4	32309376.41	5669725.05	20	32309359.45	5669668.21
5	32309410.56	5669724.73	21	32309355.10	5669672.56
6	32309415.51	5669719.52	22	32309349.49	5669674.85
7	32309427.60	5669724.57	23	32309341.49	5669674.84
8	32309466.54	5669724.20	24	32309341.49	5669658.84
9	32309470.01	5669722.75	25	32309489.99	5669658.92
10	32309478.30	5669714.47	26	32309494.46	5669651.68
11	32309481.79	5669713.00	27	32309488.92	5669640.58
12	32309514.09	5669712.70	28	32309503.50	5669659.71
13	32309518.52	5669705.46	29	32309466.62	5669731.20
14	32309500.16	5669668.69	30	32309481.23	5669721.44
15	32309495.62	5669665.92	31	32309484.71	5669719.97
16	32309425.54	5669665.89			

RECHTSGRUNDLAGEN UND SONSTIGE REGELWERKE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 1362)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

weiterer Hinweis

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, VDI - Richtlinien, DIN - Vorschriften und Richtlinien anderer Art) werden zur Einsicht im Rathaus der Stadt Wegberg, Rathausplatz 25, während der Öffnungszeiten bereitgehalten.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) gliedert sich in die Teilflächen WA 1 - WA 8.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Maximale Gebäudehöhe

Es gelten folgende Definitionen für die Höhe baulicher Anlagen:

Bezugshöhe aller Höhen ist Normalhöhennull (NHN).

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens.

Für Gebäude mit Satteldächern (SD) und flach geneigten Dächern (GD) gilt:

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) entspricht dem äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) entspricht der maximalen Höhe der Schnittlinie der Dachflächen.

Für Gebäude mit Flachdächern (FD) gilt:

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) entspricht dem obersten Abschluss des Gebäudes.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen dürfen ausschließlich durch folgende Nutzungen überschritten werden:

- Anlagen der solaren Energiegewinnung bis max. 0,50 m,
- Wärmetauscher, Klima- und Lüftungsanlagen bis max. 1,50 m.

Die zuvor genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

2.2 Grundflächenzahl

Im WA 1 - WA 8 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen höchstens 0,6 betragen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Im WA 1 - WA 8 ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig (siehe auch 11.4).

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Im WA 1 - WA 8 muss die Größe der Baugrundstücke mindestens 450 m² betragen.

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

5.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 1 - WA 8 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

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

Im WA 1 bis WA 5 und WA 8 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) bis zu einer Größe von jeweils 7,5 m² Grundfläche, 2,5 m Firsthöhe und insgesamt 30 m³ umbautem Raum auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA 6 und WA 7 sind außerhalb der Maßnahmenflächen M 1 und M 2 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) bis zu einer Größe von jeweils 7,5 m² Grundfläche, 2,5 m Firsthöhe und insgesamt 30 m³ umbautem Raum auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der Maßnahmenflächen M 2 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) bis zu einer Größe von jeweils 5,0 m² Grundfläche, 2,5 m Firsthöhe und insgesamt 15 m³ umbautem Raum zulässig. Diese sind auf die insgesamt zulässige Größe der Nebenanlagen von 7,5 m² Grundfläche und insgesamt 30 m³ umbautem Raum je Grundstück anzurechnen.

Innerhalb der Maßnahmenflächen M 1 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Im WA 1 - WA 8 sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung unzulässig.

6.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Im WA 1 - WA 8 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der Maßnahmenflächen M 1 und M 2 ausnahmsweise zulässig.

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

Im WA 1 - WA 8 sind Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Länge nachzuweisen, innerhalb dieser Fläche ist abweichend davon ein Stellplatz zulässig.

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

7.1 Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen

Im WA 1 - WA 8 sind geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. durch den/die Eigentümer/-in 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.

8. Öffentliche Grünfläche mit Überlagerung von Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 15 BauGB)

8.1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind Erdbecken, unterirdische Leitungen, abwasserwirtschaftliche Schacht- und Drosselbauwerke sowie sicht- und wasserdurchlässige Einfriedungen der wasserwirtschaftlichen Anlagen zulässig.

9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und für die Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

9.1 Aufschüttungen

Innerhalb der Maßnahmenflächen M 1 und M 2 sind Aufschüttungen nicht zulässig.

9.2 Einfriedungen

Innerhalb der Maßnahmenflächen M 1 sind Einfriedungen nur in durchlässiger Ausführung (wie beispielsweise Maschendraht oder Stabgitter) zulässig. Die Einfriedungen sind mindestens auf der dem Grundstück abgewandten Seite einzugrünen.

10. 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 und 25a BauGB)

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf dem betroffenen Grundstück herzustellen.

10.1 Begrünung Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum des Plangebietes sind insgesamt mindestens 10 Bäume 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.2 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Im Plangebiet ist zu pflanzen:

- bis 600 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 1. Ordnung,
- über 600 m² Grundstücksfläche je weiterer 100 m² 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 lfd. m 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.

Die nicht überbauten und nicht für die Erschließung erforderlichen Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8 sind gärtnerisch mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Rasen und/oder Stauden und/oder Sträuchern und/oder Heckenpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

10.3 Maßnahmenfläche M 1 - Eingrünung zur Schwalm

Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Maßnahmenfläche ist eine dauerhafte Eingrünung des Allgemeinen Wohngebietes mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen vorzunehmen.

Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.4 Maßnahmenfläche M 2 - Eingrünung private Gärten

Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Maßnahmenfläche ist mindestens eine Rasenfläche mit Strauchgruppen anzulegen.

Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.5 Dachbegrünung

Im WA 8 sind Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10° unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen.

Im WA 1 - WA 8 sind Flachdächer von Garagen bis 10° unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen.

Die Stärke der Vegetationstragschicht der Dachbegrünungen muss im Mittel mindestens 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (s. C) Hinweise). Von der Bepflanzung ausgenommen sind verglaste Flächen und Flächen unter zulässigen technischen Aufbauten. Von dieser Festsetzung kann befreit werden, wenn die Flächen durch Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie genutzt werden und diese Nutzung mit extensiver Dachbegrünung nicht vereinbar ist.

10.6 Eingrünung Trafostation

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" errichtete Anlagen sind mindestens auf der zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Seite durch Hecken- und/oder Strauchpflanzungen in mindestens gleicher Höhe wie die Trafostation einzugrünen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

~~11.1 Dachformen und Dachneigungen~~ (SIEHE *1)

~~Im WA 1 - WA 7 wird gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW festgesetzt, dass ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig sind.~~

~~Im WA 1 - WA 7 sind Garagen und Carports von diesen Festsetzungen ausgenommen.~~

~~Im WA 8 wird gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer und geneigte Dächer bis maximal 25° zulässig sind.~~

11.2 Einfriedungen

Im WA 1 - WA 8 sind die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche einzugrünen.

11.3 Vorgärten

Im WA 1 - WA 8 sind die Vorgärten (Bereich zwischen der parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Außenwand und angrenzender vorgelagerter öffentlicher Verkehrsfläche), mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten, mit Pflanzen zu begrünen.

11.4 Wintergärten und Terrassen

Im WA 1 - WA 8 sind Wintergärten und Terrasseneinhausungen ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o. ä.) zulässig.

C) Hinweise

1. Archäologie / Bodendenkmalpflege

Soweit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde auftreten, sind diese, gemäß den §§ 15 und 16 des Gesetzes für Denkmalpflege im Lande NRW, unverzüglich der Stadt Wegberg als Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, zu melden. Befunde und Fundstelle sind zunächst unverändert zu belassen. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

2. Umgang mit Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

3. Umgang mit Bodenaushub

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

4. Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Plangebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5. Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 „Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

6. Kampfmittel

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wurde eine Überprüfung auf Kampfmittel durchgeführt.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sofern bei Bauarbeiten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Kampfmittel (Bombenblindgänger, Munition o. ä.) aufgefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

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.

7. Erdbebenzone

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Wegberg, Gemarkung Wegberg: 2 / T

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer 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, Stützbauwerke 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 Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

8. Artenschutz

Bauzeitenfenster

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung des Bauvorhabens die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten. Diese liegen außerhalb der Fortpflanzungszeiten möglicherweise betroffener Arten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

Die Fällung von Höhlenbäumen ist zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nur in einer frostfreien Periode innerhalb der allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung durchzuführen. Diese liegen außerhalb der Fortpflanzungszeiten möglicherweise betroffener Arten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

Alle Bäume sind vor der Fällung im unbelaubten Zustand durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen.

Ersatz für entfallende Fledermausquartiere und Nistplätze

Der Fund von Fledermausquartieren im Rahmen der Rodungs- oder Baumaßnahmen ist sofort der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen. Die Untere Naturschutzbehörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde durch Fledermauskästen und Ablenkungskästen für Höhlenbrüter an geeigneten Bereichen im Plangebiet bzw. im räumlichen Bezug zum Plangebiet in ausreichender Anzahl auszugleichen.

Der Verlust von Nistplätzen ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde durch geeignete Nistkästen im Plangebiet bzw. im räumlichen Bezug zum Plangebiet in ausreichender Anzahl auszugleichen.

~~Beleuchtung im Plangebiet~~ (SIEHE *2)

~~Eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung innerhalb des zukünftigen Wohngebiets ist zu vermeiden (auf den öffentlich und privaten Flächen), um im Umfeld brütende, durchziehende oder ruhende Vogelarten und jagende Fledermausarten möglichst wenig zu stören. Dies betrifft insbesondere die östlich angrenzenden Gehölzbestände der Schwalmaue sowie die Eichengruppe im Plangebiet. Die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Lampentypen und Leuchtmitteln ist anzustreben.~~

~~Vermeidung von Vogelkollisionen~~

~~Zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit Gebäuden sind an größeren Glasfronten entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.~~

9. Gestaltung der Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung

Die Becken zur Regenwasserbewirtschaftung innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind naturnah mit möglichst flachen Uferrändern und in organischen Formen sowie mit wechselnden Böschungsneigungen anzulegen. Die Flächen sind, soweit dies mit den Anforderungen an Funktion und Unterhaltung zu vereinbaren ist, mit einer Gras- und Krauteinsaat mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu bepflanzen.

10. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Union 94" und „Union 217", beide im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingte Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung und ein Wiederanstieg nach Beendigung der Maßnahmen ist nicht auszuschließen. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

11. Einbau von RCL-Material

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erteilt die Untere Wasserbehörde.

12. Geothermie

Sollte die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beabsichtigt sein, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erteilt die Untere Wasserbehörde.

13. Pflanzungen auf privaten Grundstücken und Grenzabstände

Bei Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken ist ein ausreichender Abstand zur Bebauung einzuhalten, um den Anpflanzungen eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen. Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) zu berücksichtigen.

14. Haustechnische Anlagen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist zu beachten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der vorhandenen Immissionen nicht überschritten werden. Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.laiimmissionsschutz.de) zu erfolgen.

15. DIN-Vorschriften

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, VDI -Richtlinien, DIN -Vorschriften und Richtlinien anderer Art) werden zur Einsicht im Rathaus der Stadt Wegberg, Rat-hausplatz 25, während der Öffnungszeiten bereitgehalten.

D) Pflanzliste

Gehölze 1. Ordnung (Großbäume)

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
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 und Pflaume

Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher)

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
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 III/6 Schwalmplatte und der Naturschutzstation Haus Wildenrath)

Pflanzqualität Gehölze (Mindestqualität)

Kulturbäume, sonstige Hochstämme mind. 3xv, m. B. 14-16 cm
Sträucher mind. 1xv, o.B. 60-100 cm
Sonstige Gehölze: Heister 2xv, Höhe mind. 100 cm

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauBG i. V. m. § 4 BauNVO)

🟥 WA 1 - 8	Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Anzahl Vollgeschosse
Ⓘⓘ	Anzahl Vollgeschosse zwingend
SD	Satteldach
FD	Flachdach
GD	Geneigtes Dach
30°- 45°	zulässige Dachneigung
EFH	max. Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NHN
TH	max. Traufhöhe in m ü. NHN bei SD / GD
FH	max. Firsthöhe in m ü. NHN bei SD / GD
GH	max. Gebäudehöhe in m ü. NHN bei FD

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

▬	Baugrenze
o	offene Bauweise
Ⓔ	nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

▬	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
🚲	Fuß- und Radweg 1 - 3
V	Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

🟨	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
◐	Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

🟩 privat	private Grünflächen / Garten
🟩 öffentlich	öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

●	Erhaltung: Bäume
◌	Kronentraufbereich (nachrichtlich)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

▭	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

▭	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
M 1 - M 2	Maßnahmenfläche M 1 - M 2

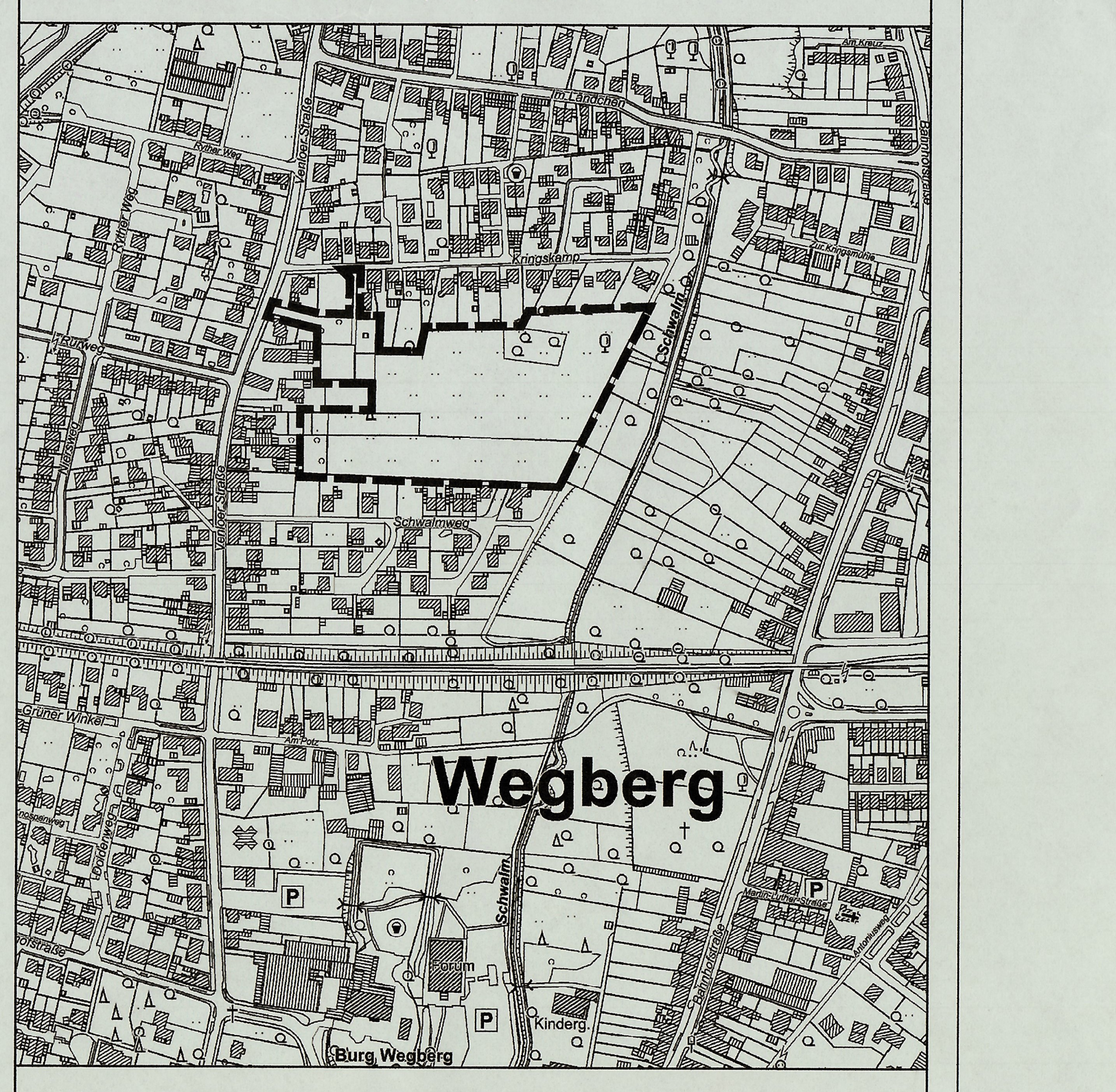
Sonstige Planzeichen

☒	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs.5 Nr.1 BauGB)
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
▭	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
◎17	Koordinatenpunkte (siehe Tabelle)

Nachrichtliche Übernahmen

115	Flurstücke mit Flurstücknummer
▨	Bestandsgebäude mit Hausnummern
60.76	Bestandshöhen (m ü. NHN)
◎ Stamm D= 0,8 Krone D=13,0	Bäume Bestand

Auszug aus der amtlichen Basiskarte (ABK) M 1 : 5.000



Bebauungsplan I-50, Wegberg - Venloer Straße

~~ENTWURF~~

Aufgestellt:
Fachbereich-Planen-Bauen-Wohnen
Stand: Januar 2023

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass
1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen;
2. die Planunterlage den Zustand genau und vollständig wiedergibt und
3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Wegberg, den 06.02.2023

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0402 Dipl.-Ing. Botz

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wegberg hat gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner Sitzung am 29.6.21 beschlossen, den Bebauungsplan "I-50, Wegberg - Venloer Straße" aufzustellen.
Der Aufstellungssbeschluss wurde am 20.9.21 ortsüblich bekannt gemacht.

Wegberg, den 24.08.2023

Der Bürgermeister
(Michael Stock)

Frühzeitige Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.07.21 in der Zeit vom 19.07.2021 bis einschließlich 09.08.21 erfolgt.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.07.21 Gelegenheit zur Stellungnahme mit Fristsetzung bis einschließlich 09.08.21 gegeben.

Wegberg, den 14.03.2023

Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter
(Frank Thies)

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 25.01.2023 in der Zeit vom 07.02.23 bis 10.03.23 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 14.03.2023

Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter
(Frank Thies)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.02.2023 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 10.03.2023 einschließlich aufgefordert.

Wegberg, den 14.03.2023

Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter
(Frank Thies)

Abwägungsbeschluss zum Entwurf und Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am 13.06.2023 die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und darüber beschlossen.
Gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) ist dieser Bebauungsplan durch den Rat der Stadt Wegberg in einer Sitzung am 13.06.23 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung wurde als Entscheidungsbegründung übernommen.

Wegberg, den 15.06.2023

Der Bürgermeister
(Michael Stock)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnnung mit textlichen Festsetzungen, Hinweisen sowie Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Wegberg, den 01.08.2023

Der Bürgermeister
(Michael Stock)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss vom 13.6.23 wurde mit Hinweis auf die Durchführung des Verfahrens sowie die Möglichkeit zur Einsichtnahme des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.8.23 öffentlich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan als Satzung mit Datum vom 15.8.23 in Kraft getreten.

Wegberg, den 24.08.2023

Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter
(Frank Thies)