Mühlenstadt Wegberg

Bebauungsplan IV-11, Klinkum - Ferienhaussiedlung - Entwurf -

M 1 : 500

N

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet" sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen sowie die zu deren Errichtung und Betrieb erforderlichen Erschließungs- und Nebenanlagen.

1.2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet" sind Sportplätze und -flächen ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Anlagen dem Gebiet dienen, nur einen untergeordneten Teil des Gebietes einnehmen und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Öffentliche Belange stehen insbesondere dann entgegen, wenn die bestehenden Bepflanzungen durch die Errichtung oder den Betrieb der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beeinträchtigt werden.

1.3 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet" sind gastronomische Nutzungen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

1.4 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Telekommunikationsanlagen" ist der Betrieb eines Telekommunikationsmastes zulässig.

1.5 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Telekommunikationsanlagen" ist es ausnahmsweise zulässig, den bestehenden Telekommunikationsmast zu versetzen oder durch einen neuen Telekommunikationsmast zu ersetzen. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Öffentliche Belange stehen insbesondere dann entgegen, wenn die bestehenden Bepflanzungen durch die Errichtung oder den Betrieb des Telekommunikationsmastes beeinträchtigt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die in der Planzeichnung für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet" festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in der Mitte der zur Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche hingewandten Gebäudeseite eines jeweiligen zu errichtenden Gebäudes. Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Firsthöhe darf 7,50 m nicht überschreiten.

2.2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet" darf die maximal zulässige Brutto-Grundfläche der einzelnen Ferienhäuser einen Wert 100 m² nicht überschreiten. Carports und mit dem Ferienhaus baulich nicht verbundene Abstellräume bleiben bei der Berechnung der vorgenannten Grundfläche unberücksichtigt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

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

3.1 Ferienhäuser, Sportplätze und -flächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Nebenanlagen, Terrassen und Stellplätze inkl. Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Der Betrieb, das Versetzen oder das Ersetzen eines Telekommunikationsmastes sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Garagen sind weder innerhalb noch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Die Brutto-Grundfläche zulässiger Nebenanlagen darf 10 m² je Grundstück nicht überschreiten.

4.2 Die Nebenanlagen dürfen eine maximal zulässige Anlagenhöhe von 3,0 m nicht überschreiten.

4.3 Alle Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Ferienhaus ist höchstens eine Wohnung zulässig.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet" ist je Wohneinheit ein Stellplatz vor dem Ferienhaus vorzusehen.

7. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen sind sämtliche Oberflächenversiegelungen untersagt. Bestehende Versiegelungen sind hiervon ausgenommen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 sowie 25 a) und b) BauGB)

8.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

8.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i.S.d. Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Kunstrasenflächen gelten i.S.d. Bebauungsplanes explizit nicht als gärtnerisch angelegt. Die Regelungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 bleiben hiervon unberührt.

9. Flächen zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9.1 Alle innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden einheimischen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Nicht heimische Arten (Robinien) sind nach Abgleich mit dem Rekultivierungsplan zu entfernen.

9.2 Die Baufeldräumung innerhalb des Plangebietes ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nur zwischen Oktober und Februar.

9.3 Zu entnehmende Bäume sind gutachterlich auf Höhlen zu kontrollieren, um eine etwaige Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden. Gleiches gilt bei Abbruch von Bestandsgebäuden.

Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Wegberg zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. Abstände zu Landesstraßen

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landes-straßen (Anbaubeschränkungszone § 25 StrWG NRW)

a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen.

b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landes-straße dürfen gemäß § 28 (i) StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im Übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 und § 27 StrWG NRW gleich. Sicht- und Lärmschutzwälle sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

3. Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenbildgänger). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, sollte zusätzlich eine Sicherheitsdetektion erfolgen.

4. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Agathe", über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wegberg 6" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Sophia" (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Agathe" ist die Virawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45889 Gelsenkirchen. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Wegberg 6" ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Sophia" ist die PVG GmbH - Resources Services & Management, Lange Wende 2 in 59069 Hamm.

Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

5. Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

6. Erlaubnisfeld „Sophia"

Die Lage des Plangebietes über dem zu gewerblichen Zwecken erteilten Erlaubnisfeld „Sophia", berechtigt Unternehmer zum Aufsuchen von Kohlenwasserstoffen. Unter dem „Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und stellt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen.

7. Flurnahe Grundwasserstände

Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf.

8. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 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.

9. Baugrund

Das Plangebiet liegt im Bereich von Betriebsanlagen einer ehemaligen Nassabgrabung. Aufgrund möglicher Auffüllungen und der steilen Böschungen ist die Bebauung nach DIN EN 1997-1 in die Geotechnische Kategorie (GK) 2 einzuordnen. Für die Ableitung der bodenmechanischen Kenngrößen und den Entwurf der Gründung sind entsprechende Feld- und Laboruntersuchungen durchzuführen.

10. Erdbebengefährdung

Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 2 und der Geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelwerker zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA 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.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für Bauwerke, bei denen Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus anhand einschlägiger Regelwerke zu berücksichtigen sind. Ggf. sind in diesem Fall standortbezogene seismologische Gutachten einzuholen.

11. Ausgleich

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit von 17.327 Ökopunkten. Dieses Defizit ist durch den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Sportpark Lohehof" der Firma „Golfpark Lohehof, Stefan Davids" auszugleichen.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO — Sondergebiet

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH (86,00 m ü. NHN) — Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

P — Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

5. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserfläche

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

Grundwassermessstelle — §9 (6) BauGB

Rohrleitung mit beidseitigem Schutzstreifen — §9 (6) BauGB

AV — Anbauverbotszone der Landesstraße — §9 (6) BauGB

AB — Anbaubeschränkungszone der Landesstraße — §9 (6) BauGB

Koordinatenliste

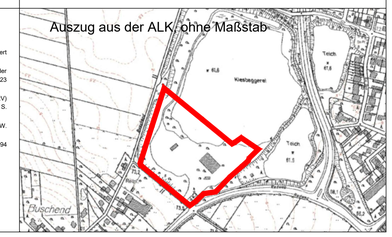
Pkt. Nr.	UTM Rechtswert	UTM Hochwert	Pkt. Nr.	UTM Rechtswert	UTM Hochwert
1	32308605.21	5668956.72	20	32308570.59	5669156.88
2	32308601.82	5668966.12	21	32308535.07	5669051.72
3	32308683.08	5668984.87	22	32308556.10	5668994.40
4	32308685.96	5668987.64	23	32308601.90	5668973.28
5	32308685.67	5668990.12	24	32308609.30	5668972.06
6	32308694.12	5668991.75	25	32308640.32	5668986.96
7	32308718.11	5669004.93	26	32308642.25	5668990.39
8	32308737.93	5669023.05	27	32308708.81	5669017.58
9	32308745.17	5669029.66	28	32308689.42	5669033.49
10	32308759.02	5669041.47	29	32308664.37	5669039.90
11	32308761.17	5669040.03	30	32308694.06	5669014.82
12	32308642.20	5669002.89	31	32308584.83	5668961.93
13	32308621.80	5669019.61	32	32308595.24	5668974.63
14	32308597.58	5669033.23	33	32308602.72	5668978.22
15	32308569.32	5669063.01	34	32308630.85	5668983.04
16	32308562.95	5669068.65	35	32308619.26	5669051.44
17	32308538.52	5669072.67	36	32308557.40	5669102.16
18	32308546.44	5669120.72	37	32308532.46	5669188.18
19	32308549.58	5669126.50			

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung von Bebauungsplänen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- 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 Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1098).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in den jeweils zum Satzungsbeschluss maßgebenden Fassungen.

Auszug aus der ALK, ohne Maßstab



Es wird bescheinigt, dass

1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen;
2. die Planunterlage den Zustand genau und vollständig wiedergibt.
   Stand:.....
3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Heinsberg, den .....

(Rumpf, öffentlich bestellter Vermesser)

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

Dieser Plan mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich erneut im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan - in der geänderten Fassung - ist gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und §86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) durch den Rat der Stadt Wegberg am. ..... als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister

Gem. § 10 des Baugesetzbuches (Bau GB) 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:

VDH

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com