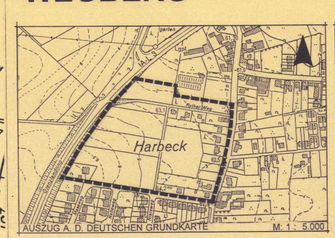
STADT WEGBERG

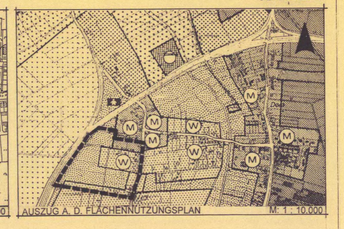
BEBAUUNGSPLAN I 13 B

WEGBERG RYTHER WEG

KARTE 2



AUSZUG A. D. DEUTSCHEN GRUNDKARTE M. 1 : 5.000


AUSZUG A. D. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1 : 10.000

PFLANZLISTE

Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes

GEHÖLZARTEN UND WILDSTAUDEN

Nr.	deutsch	botanisch	GEHÖLZGRUPPEN 1	2	3	4	5	WURZEL	QUALITÄT
1	Feldahorn	Acer campestre			x	x		Bb	s
2	Spitzahorn	Acer platanoides			x			Bb	s
3	Bergahorn	Acer pseudoplatanus			x	x		Bb	s
4	Schwarzdorn/Schlehe	Rhamnus catharticus	x	x	x	x		Bb	v
5	Gelbdornstrauch	Rhamnus frangula		x	x	x		Bb	v
6	Hundsrose	Rosa canina	x	x	x	x		Bb	v
7	Brombeere	Rubus fruticosus	x	x	x	x		Bb	v
8	Himbeere	Rubus idaeus	x	x	x	x		Bb	v
9	Salweide	Salix caprea	x	x	x	x		Bb	v
10	Korbweide	Salix viminalis	x	x	x	x		Bb	v
11	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	x	x	x	x		Bb	v
12	Traubenholunder	Sambucus racemosa	x	x	x	x		Bb	v
13	Eberesche/Vogelbeerbaum	Sorbus aucuparia			x	x		Bb	s
14	Elsbeere	Sorbus torminalis			x	x		Bb	s
15	Winterlinde	Tilia cordata			x	x		Bb	s
16	Sommerlinde	Tilia platyphyllos			x	x		Bb	s
17	Ulme	Ulmus glabra			x	x		Bb	s
18	Feldulme	Ulmus laevis			x	x		Bb	s
19	Stieleiche	Quercus robur	x	x	x	x		Bb	s

WILDSTAUDEN

Nr.	deutsch	botanisch	Höhe	Blütenfarbe	Blütezeit	Standort	Bemerkung	Wurzel	Qualität	Anz.	Größe
1	Günsel	Ajuga reptans					x	x		25	9/12cm
2	Kriechender Günsel	Ajuga reptans var. atropurpurea					x	x		25	9/12cm
3	Kriechender Günsel	Ajuga reptans var. multicolor					x	x		25	9/12cm
4	Kamille	Anthemis tinctoria					x	x		25	9/12cm
5	Kugeldistel	Echinops ritro					x	x		25	9/12cm
6	Sonnenhut	Echinacea purpurea					x	x		25	9/12cm
7	Sonnenhut	Rudbeckia fulgida					x	x		25	9/12cm
8	Sonnenhut	Rudbeckia nitida					x	x		25	9/12cm
9	Sonnenhut	Rudbeckia speciosa					x	x		25	9/12cm
10	Sonnenhut	Rudbeckia triloba					x	x		25	9/12cm
11	Schafgarbe	Achillea millefolium					x	x		25	9/12cm
12	Schafgarbe	Achillea ptarmica					x	x		25	9/12cm
13	Akelei	Aquilegia vulgaris					x	x		25	9/12cm
14	Akelei	Aquilegia vulgaris var. alba					x	x		25	9/12cm
15	Akelei	Aquilegia vulgaris var. rubra					x	x		25	9/12cm
16	Akelei	Aquilegia vulgaris var. vulgaris					x	x		25	9/12cm
17	Akelei	Aquilegia vulgaris var. vulgaris					x	x		25	9/12cm
18	Akelei	Aquilegia vulgaris var. vulgaris					x	x		25	9/12cm
19	Akelei	Aquilegia vulgaris var. vulgaris					x	x		25	9/12cm
20	Akelei	Aquilegia vulgaris var. vulgaris					x	x		25	9/12cm
21	Akelei	Aquilegia vulgaris var. vulgaris					x	x		25	9/12cm
22	Akelei	Aquilegia vulgaris var. vulgaris					x	x		25	9/12cm
23	Akelei	Aquilegia vulgaris var. vulgaris					x	x		25	9/12cm
24	Akelei	Aquilegia vulgaris var. vulgaris					x	x		25	9/12cm
25	Akelei	Aquilegia vulgaris var. vulgaris					x	x		25	9/12cm
26	Akelei	Aquilegia vulgaris var. vulgaris					x	x		25	9/12cm
27	Akelei	Aquilegia vulgaris var. vulgaris					x	x		25	9/12cm
28	Akelei	Aquilegia vulgaris var. vulgaris					x	x		25	9/12cm
29	Akelei	Aquilegia vulgaris var. vulgaris					x	x		25	9/12cm
30	Akelei	Aquilegia vulgaris var. vulgaris					x	x		25	9/12cm

ALTE BEWÄHRTE OBSTSORTEN

H = Hochstamm
F = Halbstamm
P = Pyramidenbaum

SORTE	ERNTE	
Klarapfel	-früh-	APFEL
James Grieve	-früh-	
Charlamowsky	-früh-	
Geheimrat Oldenburg	-mittelfrüh-	
Dülmener Rosenapfel	-mittel-	
Jakob Lebel	-mittel-	
Goldparmäne	-mittel-	
Rote Sterrenrenette	-mittelspät-	
Zuccalmaglies Renette	-mittelspät-	
Grüner Boskoop	-spät-	
Roter Boskoop	-spät-	
Jonathan	-spät-	
Ontario	-spät-	
Rhein. Winterrambour	-spät-	
Kaiser Wilhelm	-spät-	
Graue franz. Renette	-spät-	
Rhein. Bohnapfel	-spät-	
Clapps Liebling	-früh-	BIRNE
Williams Christbirne	-mittelfrüh-	
Conference	-mittel-	
Gute Luise	-mittel-	
Gellerts Butterbirne	-mittel-	
Vereins-Dechantsbirne	-spät-	
Alexander Lucas	-spät-	
Köstliche von Charneux	-spät-	
Pastorenbirne	-spät-	
Madame Vertb	-spät-	
Kassins Frühe	-früh-	PFLAUME KIRSCHE
Große schwarze Knorpelkirsche	-mittel-	
Hedelfinger Riesenkirsche	-spät-	
Große Prinzessinkirsche	-spät-	
Ludwigs Frühe	-spät-	
Schattenmorelle	-spät-	
Hühler Frühzwetsche	-früh-	
Hauszwetsche	-mittel-	
Nancymirabelle	-spät-	
Große grüne Reneclode	-spät-	

PFLANZSCHEMA
BP I 13B RYTHER WEG

- Ausgleichsmaßnahme an Grenzabstand
- 10-reihige Baum- und Strauchbepflanzung

Grenzabstand

Sortenfläche

PROFIL

DIE BAUMHECKE

«AUSGLEICHSFLÄCHE BP I 13 B 'RYTHER WEG'»
PFLANZLISTE

Pflanzsorte: Pflanzgröße	'Grundausstattung' Bodenbruter: Straucher: Hochstamme:	Containment 2 x verpflanzt 9, 14	3 - 7 Stck./m² 60 - 100 cm 100 - 150 cm 12 - 14 cm
Pflanzabstand	1 m	Pflanzreihenabstand = 10,00 m	

		Anzahl Pflanzsorte (300 m²)	Anzahl Segment (3.000 m²)
Bodenbruter			
Gb	Glechoma hederacea (Gundermann)	45	450
Vo	Viola odorata (Duftveilchen)	72	724
Aa	Alchemilla alpina (Frauenmantel)	74	745
Ar	Ajuga reptans (Günsel)	48	482
Strauucher			
Lv	Lonicera xylosteum (Lorbeer)	36	361
Ro	Rosmarinus officinalis (Rosmarin)	66	663
L	Lilie	95	951
Cs	Cytisus scoparius (Besenstrauch)	37	369
Cs	Cornus sanguinea (Hartriegel)	99	99
Hr	Hippophae rhamnoides (Sanddorn)	53	525
Lx	Ligustrum vulgare (Rainweide)	10	101
Mg	Morphus germanica (Mispel)	11	110
Rc	Rosa canina (Hundsrose)	9	90
Sa	Sambucus nigra (schwarzer Holunder)	9	90
Sr	Sambucus racemosa (roter Holunder)	12	121
Vo	Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	9	90
Baeume			
Ma	Malus silvestris (Kulturapfel)	10	101
Aa	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	14	141
Ex	Fraxinus excelsior (Eschenahorn)	15	151
Heckenrose			
Ms	Malus silvestris (Apfelbaum)	1	14
Py	Pyrus communis (Birnbaum)	1	14
Pp	Prunus padus (Traubenkirsche)	1	10

Notwendige Veränderungen nach Behandlung der Bedenken und Anregungen gemäß Ratsbeschluss vom 04.11.1997 sind in rot eingetragen.

(Siehe auch beglaubigte aktualisierte Abschrift)

Wegberg, den 11.11.1997

Die Bürgermeisterin

M.: 1 : 500

Bereich 1. Änderung

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung vom 11.06.1990 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I 13B aufzustellen.

Wegberg, den 12.06.1990

Die Bürgermeisterin GEZ. KLEIN — Das Ratsmitglied GEZ. HÖRSCHENS

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 12.12.1991

Wegberg, den 17.12.1991

Der Stadtdirektor GEZ. SOEMERS

Der Bebauungsplan Nr. I13B.. hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.01.1997 in der Zeit vom 29.01.1997 bis 28.02.1997 einschl. öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.01.1997 von der Auslegung unterrichtet.

Wegberg, den 04.03.1997

Der Stadtdirektor GEZ. SOEMERS

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 15.01.1997 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Wegberg, den Bebauungsplan Nr. I13B aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Wegberg, den 04.03.1997

Der Stadtdirektor GEZ. SOEMERS

Der Rat der Stadt hat am 04.11.1997 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 41 Abs. 1 (g) GO NW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Wegberg, den 11.11.1997

Die Bürgermeisterin GEZ. KLEIN — Das Ratsmitglied GEZ. HÖRSCHENS

~~Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am angezeigt.~~

~~Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom Abs.~~

~~Köln, den~~

~~Der Regierungspräsident~~

~~AUF DAS ANZEIGEERFORDERNIS WURDE ENTSPRECHEND § 11 ABS. 3 SATZ BAUGB 1998 VERZICHTET.~~

~~WEGBERG, DEN~~ ~~BÜRGERMEISTERIN~~

Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 Abs.3 BauGB 1998 am 08.10.2002 bekanntgemacht.

Wegberg, den 08.10.2002

Die Bürgermeisterin

Die Planunterlagen lassen den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen. Die Flurstücke stimmen in ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Stand der Planung 07.1.1997

Heinsberg, den 21.1.1997

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	WA
HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE HAUSEINHEIT, z B. 2 WOHNUNGSEINHEITEN je HAUSEINHEIT	2WE/HE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL, z. B. 0,3	0,3
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS, z. Bsp 2 GESCHOSSE	II
FIRSTHÖHE, z. B. 8,50 m ÜBER BEZUGSPUNKT (s. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)	FH ≤ 8,50
DACHNEIGUNG	25° - 45°

BAUWEISE, BAUGRENZEN

z. B. EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	ED
BAUGRENZE	

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN / STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
FUSSWEG	

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHE	
SPIELPLATZ / ~~PRIVATE GRÜNFLÄCHEN~~	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (s. TEXTL. FESTSETZUNGEN)	

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	
GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO gen. Anlagen **nicht** überschritten werden darf.
3. Für die mit **WA I** festgesetzten Bereiche wird aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungseinheiten je Wohngebäude festgesetzt.
4. Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. BauO NW zu § 47 die Zahl der Stellplätze je Wohnungseinheit mit zwei Stellplätzen (offen, Carport oder Garage) festgesetzt.
5. Zufahrten zu Stellplätzen mit Garagen werden mit **max. 5,00 m** Breite je Baugrundstück festgesetzt.
6. Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird für mit **WA I** festgesetzten Bereiche mit max. 8,50 m und für die mit **WA II** festgesetzten Bereiche mit 10,50 m festgesetzt. - Bezugspunkt (BP) ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am Baugrundstück.
7. Unverschmutztes Niederschlagwasser ist auf dem Grundstück zu belassen.
8. Die Flächen (Festzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich der durch die beabsichtigten Maßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.
   Für die Bepflanzung dieser Flächen sollen Pflanzen, Sträucher und Gehölze der diesem Bebauungsplan beigefügten "Pflanzliste" und "Pflanzplan" verwandt werden.
9. Zur Baugestaltung und damit zur Verbesserung des Wohnumfeldes und Entwicklung des Ortsbildes wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt, daß bei Grundstückseinfriedungen Mauern / Betonsockel nur bis zu einer Höhe von max. 60 cm zulässig sind. Ausgenommen sind Sichtschutzwände im Terrassenbereich zur Nachbargrenze hin; diese Wände dürfen mit einer Höhe von max. 2,50 m die hintere Baugrenze um max. 2,00 m überschreiten.
   Für Einfriedungen im Gartenbereich ist eine Höhe - incl. Sockel - von max. 1,80 m zulässig.
   Zwischen Straßenbegrenzungslinie und baul. Anlage (d. i. Vorgarten) sind - neben den o. g. 60 cm hohen Mauern / Betonsockel - ausschließlich Einfriedungen mit lebenden Hecken bis zu 1,00 m Höhe zulässig.

BEGRÜNDUNG

DAS PLANGEBIET

Das 6,2 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtkerns von Wegberg "innerhalb des Ringes" und wird begrenzt durch den Grenzlandring, die Venloer Straße, dem Rurweg sowie dem Ryther Weg.
Z. Z. wird das Plangebiet - abgesehen von Randbebauungen an städtischen Straßen - landwirtschaftlich genutzt; die landwirtschaftliche Nutzung ist rückläufig.
Der 1979 bekanntgemachte Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im Norden ca. 0,2 ha Gemischte Bauflächen (M), im Osten ca. 2,1 ha Wohnbauflächen (W) und in den übrigen Bereichen ca. 2,9 ha Grün- und Freiflächen dar.

ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Aufgrund des Rückgangs der Landwirtschaft sowie der Nähe des Planungsgebietes zum Zentrum von Wegberg mit seinen umfassenden Angebot an Dienstleistungen und infrastrukturreichtungen und dem Siedlungsschwerpunkt, nimmt die Wohnbaulandnachfrage in diesem Bereich unverhältnismäßig stark zu. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es daher erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dadurch findet der städtisch an das Planungsgebiet angrenzende Wohnbereich (Einfamilienhäuser) eine städtebaulich wünschenswerte Ergänzung und Abrundung.
Es ist Planungsziel der Stadt Wegberg, daß an dieser Stelle ein Wohngebiet entsteht, welches auf vorhandene, nahe gelegene Versorgungseinrichtungen (Zentrum) zurückgreifen kann, darüber hinaus aber auch dazu beiträgt, die im Stadtzentrum vorhandenen infrastruktureinrichtungen zu stärken.

BAUFLÄCHEN

Die im Randbereich des Bebauungsplanes vorhandene und an das Plangebiet angrenzende Bebauung entspricht nach Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet.
Da jetzt und in Zukunft keine Immissionen aus dem Bereich Landwirtschaft oder Gewerbe zu erwarten sind und vorwiegend Wohngebäude errichtet werden sollen, wird als Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
Die Festsetzung der überbaubaren Bauflächen folgt den Vorgaben der im Planungsgebiet und an dessen Rand vorhandenen Bebauung.
Der Lage des Plangebietes im Zentrum der Ortslage entsprechend, wurde die Höhe der baulichen Anlagen (außer der Bebauung an der Venloer Straße) mit einem Vollgeschoß (und der Möglichkeit des Ausbaues des Dachgeschosses) festgesetzt.

VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene städtische Straßen - Venloer Straße, Rurweg, Ryther Weg (letzterer muß auf 6,50 m verbreitert werden).
Wohn- und Anliegerstraßen für die innere Erschließung liegen entweder vorhandenen "Feldwegtrassen" (hier Planstraße A) oder wurden nur in dem notwendigen Umfang als Stichstraßen zur Erschließung kleiner überschaubarer Nachbarschaften festgesetzt.

FREIFLÄCHEN

Aufgrund der zentrumsnahen Lage, wäre zwar eine "Verdichtung" durch die geplante Bebauung angezeigt und vertretbar, jedoch wurde aus städtebaulichen Gründen, unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage des Plangebietes, sowie der Besonderheit des ländlichen Raumes entsprechend, darauf verzichtet, die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festzusetzen, mit dem Ziel, die unvermeidbare Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch planerische Maßnahmen und baulichtätigkeiten festsetzungen zu mindern.
Zum Ausgleich des Eingriffes wurden im Westen und im nördlichen Bereich des Plangebietes "Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt.
Diese Flächen sollen nach Maßgabe der Planstufe und des Planplanes (Bestandteil des Bebauungsplanes) bepflanzt werden.
Die Größe dieser Flächen sowie Art und Umfang der Pflanzmaßnahmen entsprechen der Abwägung der Belange von Natur und Landschaft gegen die Ansprüche und Anforderungen der übrigen flächen- und nutzungsrelevanten Belange (vergl. Landschaftspflegerischen Begleitplan).
Diese Flächen ergeben, zusammen mit den nichtüberbaubaren Teilen der Bauflächen, ein Grün- und Freiflächensystem, das der Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes dient, die Belange von Natur und Landschaft entsprechend berücksichtigt und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung trägt.
Der besondere Lage des Planungsgebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage entmöglicht keine Ausbindung dieser Freiräume an ein übergeordnetes städtisches "Grünsystem".

VER- UND ENTSORGUNG

Der Anschluß des Plangebietes an Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung ist gesichert.
Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser muß - soweit es nicht zur Wiederverwendung im Zisternen aufgefangen wird - auf den jeweiligen Grundstücken versickern.

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der bestehenden Lage des Planungsgebietes innerhalb des Ortskerns von Wegberg entsprechend, wird dem Wohnungsbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen, wobei die bestehenden Maßnahmen dazu beitragen, den Ortskern in gestalterischer, wirtschaftlicher und infrastruktureller Hinsicht zu erhalten und zu stärken.
Der Bebauungsplan I 13 B Ryther Weg, Wegberg, ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.
Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren in diesem Sinne geändert / angepaßt.

Planverfasser — Stadt Wegberg — Planungs- und Hochbauamt