

Stadt Wegberg



**Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan IX-5,**

„Merbeck - Nopperweg“

~~ENTWURF~~

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. Marta Jakubiec
Erkelenz den, 25. April 2013



GEMÄß § 9 BAUGESETZBUCH (BAUGB), BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), BAUORDNUNG NRW (BAUO NRW) JEWEILS IN DER DERZEIT GELTENDEN FASSUNG WIRD FESTGESETZT:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,5 überschritten werden.

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)

- 3.1. Die Höhe der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante wird mit maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- 3.2. Bezugspunkt für die Höhenangabe des Allgemeinen Wohngebietes ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Grundstück.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass Wintergärten und überdachte Terrassen die hintere Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,00 m überschreiten.

5. GRUNDSTÜCKSGRÖßEN (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet die Mindestgröße für Baugrundstücke 400 qm je Baugrundstück betragen muss.

6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

- 6.1. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.
- 6.2. Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.3. Von 5.2 abweichend sind Stellplätze auf den Zu- und Abfahrten von Garagen zulässig.
- 6.4. Der Abstand zwischen den Einfahrtsseiten der Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.
- 6.5. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Grundfläche von 7,50 qm und einer Firsthöhe von max. 2,50 m zulässig sind.

7. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

- 7.1. Das auf allen Dachflächen und versiegelten Flächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser der in WA I geplanten Grundstücke ist gemäß § 51 a LWG NRW dezentral auf den privaten Grundstücken zu versickern.
- 7.2. Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsfläche und der in WA II geplanten Grundstücke ist gemäß § 51a LWG NRW zu entsorgen und in den Slipsbach einzuleiten.

8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

- 8.1. Auf der privaten Fläche PG 1 sind standortgerechte und heimische Sträucher sowie Laubbäume II. Ordnung, zu pflanzen und zu erhalten (Pflanzenarten s. Pflanzliste B und C). Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume 2. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., STU 12/14 anzupflanzen.
Die Flächen zwischen den Strauch- /Baumbepflanzungen sind mit einer Raseneinsaat zu bepflanzen.
- 8.2. Es wird festgesetzt, dass die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.
- 8.3. Innerhalb jedes Hausbaugrundstückes ist je begonnener 250 qm Grundstücksfläche ein Gehölz I. Ordnung gemäß Pflanzliste A oder Obstbaum gemäß Pflanzliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.4. Die öffentlichen Stellplätze sind mit Bäumen (der Pflanzliste A) gemäß Planzeichnung zu gliedern. Der tatsächliche Standort der Bäume kann bis zu 5 m von der zeichnerischen Darstellung abweichen.
- 8.5. In den nachrichtlich eingetragenen Sichtdreiecken sind nur bis zu 80 cm hohe Strauchbepflanzungen zulässig.

<u>Pflanzliste A: Laubbäume I. Ordnung</u> (Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m) Pflanzgröße Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm	<u>Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung</u> (Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m) Pflanzgröße Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)* Schwarzerle (<i>Ainus glutinosa</i>) Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>) Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)* Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Esskastanie (<i>Castanea sativa</i>) Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) Walnuss (<i>Juglans regia</i>) Frühe Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) Wildapfel (<i>Malus communis</i>) Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>)
* mit Wurzelballen	

Pflanzliste C: Sträucher

Mindestqualität 60/100, 3 x verpflanzt
Pflanzverband bei freiwachsenden Hecken
1,5x1,5 m

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Rainweide (*Ligustrum vulgare*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Weißdorn (*Crataegus monogynajoxyacantha*)
Schwarze Apfelbeere (*Aronia melanocarpa*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

**Pflanzliste D: Hochstamm Obstbäume,
Sorten geeignet für Streuobstwiese**

(Flächenbedarf ca. 150-200m²/Baum
Streuobstwiesen)

Pflanzgröße bei Obstbäumen 2x verpflanzt,
Stammumfang 8-10 cm

Äpfel	Fruchtreife
Weißer Klarapfel	früh
James Grieve	früh
Apfel aus Cronsels	früh
Geheimrat Oldenburg	mittelfrüh
Dülmener Rosenapfel	mittel
Jakob Lebel	mittel
Goldparmäne	mittel
Rote Sternrenette	mittelspät
Zuccalmaglios Renette	spät
Grüner Boskoop	spät
Roter Boskoop	spät
Landsberger Renette	spät
Ontario	spät
Rheinischer Winterrambour	spät
Kaiser Wilhelm	spät
Rheinischer Bohnapfel	spät
Gravensteiner	spät
Roter Bellefleur	spät
Freiherr von Berlepsch	spät
Ingrid Marie	spät

Birne	Fruchtreife
Clapps Liebling	früh
Williams Christbirne	mittelfrüh
Conference	mittel
Gute Luise	mittel
Gellerts Butterbirne	mittel
Vereinsdechantsbirne	spät
Alexander Lucas	spät
Köstliche von Charneux	spät
Pastorenbirne	spät
Madame Verte	spät

Süßkirsche	Fruchtreife
Kassins Frühe	früh
Große schwarze Knorpelkirsche	mittel
Hedelfinger Riesenkirsche	spät
Große Prinzessinkirsche	spät
Büttners Rote Knorpelkirsche	spät
Schneiders Späte Knorpelkirsche	spät

Pflaume	Fruchtreife
Bühler Frühzwetsche	früh
Hauszwetsche	spät
Nancymirabelle	mittel
Große grüne Reneclode	mittel

9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB)

Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückenstützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden.

10. EXTERNE AUSGLEICHSMABNAHMEN (§ 9 ABS. 1A BAUGB)

Den Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Bauflächen werden 1.020 m² Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes Wegberg zugeordnet.

Auf der Fläche, Gemarkung Merbeck, Flur 71, Flurstück 82, Tlfl. sind auf einem 5m-breiten Streifen (insgesamt 180 m²) an der geplanten Grabenerweiterung des Slipsbachs eine Gehölzfläche mit über 70% einheimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche Gemarkung Merbeck, Flur 73, Flurstück 9, Tlfl. ist eine Gehölzfläche auf einem 10-m breiten Streifen (insgesamt 840 m²) mit über 70% einheimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

11. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

- 11.1. Ein Abweichen von der festgesetzten Dachform und Dachneigungen ist bei Garagendächern zulässig.
- 11.2. Die Firstrichtung untergeordneter Gebäudeteile z.B. Anbauten, Nebenanlagen kann von der zeichnerischen Festsetzung abweichen.
- 11.3. Garagendächer mit einer geringeren Dachneigung als 10° sind dauerhaft flächig zu begrünen. Von einer Begrünung der Dachfläche kann abgesehen werden, wenn diese zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien genutzt werden.
- 11.4. Lichtwerbungen, genehmigungspflichtige Werbeanlagen über 1,00 qm Flächengröße sowie Warenautomaten sind nicht zulässig.
- 11.5. Innerhalb der von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen sind Hecken und Sträucher bis 1,0 m Höhe gemäß Pflanzliste zulässig.
- 11.6. Einfriedungen an Verkehrsflächen sind straßenseitig zu bepflanzen und flächendeckend zu begrünen.
- 11.7. Wintergärten und überdachte Terrassen sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig.
- 11.8. Die Dacheindeckung ist nur in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

C HINWEISE

1. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen sind beim Auffinden archäologisch relevanter Güter zu beachten. Danach sind entsprechende Bodenfunde den zuständigen Behörden zu melden und die Fundstelle ist nach erfolgter Meldung drei Werktage unverändert zu belassen.

2. ERDBEBENZONE

Bei der Errichtung von Gebäuden (Gründung und Statik des Bauwerkes) sind die Bemessungsbeiwerte der Erdbebenzone I und der Baugrundklasse B zugrunde zu legen.

3. GRUNDWASSERSPIEGEL

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet < 5 m unter Flur. Bei der Planung von tiefgründigen Bauwerken sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz von hohen Grundwasserständen

vorzunehmen. Es muss beachtet werden, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. –ableitung und kein zeitweiliges Abpumpen nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgt und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

4. VERWALTUNGSGERICHTSORDNUNG

Ein Antrag nach § 4 Verwaltungsgerichtsordnung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unzulässig, wenn Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Stadt Wegberg am den Bebauungsplan IX-5, Merbeck-Nopperweg– als Satzung beschlossen hat.