

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet WA 1**
Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - nicht störende Handwerksbetriebe.
 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
 Unzulässig sind:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - Allgemeines Wohngebiet WA 2**
Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
 - Höhe baulicher Anlagen**
Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe:
Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe. Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Schrägfläche der Dachflächen. Bei Flachdächern ist oberer Bezugspunkt die Oberkante einer Außenwand. Untere Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Oberkante der Straße der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangseite des Gebäudes liegt.
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:
Bei 1-geschossiger Bauweise sind eine maximale Firsthöhe (FHmax) von 8,50 m und eine maximale Traufhöhe (THmax) von 4,50 m zulässig.
Bei 2-geschossiger Bauweise sind eine maximale Firsthöhe (FHmax) von 11,00 m und eine maximale Traufhöhe (THmax) von 6,30 m zulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**
In allen Baugebieten ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Wintergärten und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m ist zulässig (siehe auch Nr. 9.4).
 - Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)**
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine offene Bauweise in der Form von Einzelhäusern festgesetzt.
 - Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)**
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine offene Bauweise in der Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a, 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellersatzräume) bis zu einer Größe von 7,5 m² Grundfläche, 2,5 m Firsthöhe und 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 unzulässig.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Zwischen Garagen, Carporteinfahrt bzw. Garagator und öffentlicher Verkehrsfläche (grundstücksseitiger Straßenbegrenzungslinie) ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.
- Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Nr. 26 BauGB)**
Bei Gehölpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind vorrangig heimische Pflanzenarten (Bäume, Sträucher) der Pflanzliste zu verwenden. Die Versiegelungen sind auf maximal 30 % der Flächen zu begrenzen sowie mit wasserbindenden Materialien auszuführen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**
In der mit M 1 bezeichneten Fläche ist die Entwicklung einer Eingrünung unter Verwendung einer artreichen Grünlandsaatmischung (z.B. RSM 8.1 o.a. regionale Saatmischung) sowie eine einschürige Mahd festgesetzt. Auf mind. 50 % der Fläche sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen, hierbei sind heimische Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Wegeverbindungen sind unversiegt und unbefestigt auszuführen.
- Begrünung Straßenraum**
Im öffentlichen Straßenraum des Plangebietes sind insgesamt mindestens 15 Bäume 1. Ordnung gemäß Pflanzliste (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**
 - Dachformen und Dachneigungen**
Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass geneigte Dächer mit einer Neigung von minimal 30° bis maximal 45° zu erstellen sind.
Garagen und Carports sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

9.2 Doppelhäuser und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind einheitliche Trauf- und Firsthöhen, einheitliche Dachneigungen sowie einheitliche Material- und Farbwahl bei der Dachgestaltung und einheitliche Materialwahl bei der Fassadengestaltung einzuhalten. Dies gilt auch für bauliche Veränderungen oder Instandhaltungsmaßnahmen, die in Bezug auf ein einheitliches Gesamterscheinungsbild des Doppelhauses untereinander abzustimmen sind.

9.3 Einfriedung/ Begrünung Baugrundstücke

Die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste einzurüden. In den von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen sind Hecken gemäß Pflanzliste zulässig.

9.4 Wintergärten und Terrassen

Wintergärten und Terrasseneinhausungen sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o. ä.) zulässig.

Hinweise

1. Kampfmittel

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrunderfunde des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Baubarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

2. Geologie / Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T (T = Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken oder Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen).

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Plangebiet im nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Dies ist bei der Erstellung der Bauunterlagen zu berücksichtigen.

3. Umgang mit Regenwasser

Inerhalb des Plangebietes wurden unehheitliche Bodenverhältnisse ermittelt, so dass keine einheitliche Versickerungsempfehlung für anfallendes Niederschlagswasser gegeben werden kann. Eine betriebssichere Versickerung ist nur im Einzelfall nach einer entsprechenden grundstücksbezogenen Überprüfung der örtlichen Bodenschichtung möglich (s. Geotechnischer Bericht / Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH vom 07.11.2013).

Zu beachten sind das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) und das Arbeitsblatt ATV/DINWK 153 (Planungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund/ in ein Oberflächenwasser ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 19.

4. Boden

Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt zu lagern. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

5. Eingriffsvermeidung und -minimierung

Während der Bauphase sind die markanten Einzelbäume südlich des Geltungsbereiches entsprechend der DIN 18920 in einem angemessenen großen Bereich (Kronenraumbereich + 1,5 m) zu schützen. Zum Schutz vor mechanischen Schäden sind die betroffenen Bäume während der Bauphase nach Möglichkeit mit einem mindestens 2,00 m hohen Bauzaun zu sichern. Eine Aufschüttung oder Abtragung von Material im Wurzelbereich ist zu unterlassen, ebenso eine Verdichtung oder die Lagerung von Baustoffen.

Beschränkung erforderlicher Fallarbeiten auf die Wintermonate, um einer Zerstörung besetzter Nist- und Ruhestätten von Vögeln und / oder Fledermäusen entgegenzuwirken.

Anhang: Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung		Bäume 2. Ordnung	
Fagus sylvatica	Rolbuche	Acer campestre	Feldahorn
Quercus petraea	Traubeneiche	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche	Malus communis	Wildapfel
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde	Pyrus pyramidalis	Wildbirne
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher		Heckenpflanzen	
Comus mas	Kornelkirsche	Berberis vulgaris	Berberitze
Comus sanguinea	Roter Hartfrieze	Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss	Comus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Fagus sylvatica	Rolbuche
Ilex aquifolium	Stechpalme	Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe		
Rosa canina	Hundsrose		
Salix aurita	Orchardenweide		
Salix caprea	Salweide		
Rank- und Kletterpflanzen			
Clematis vitiflora	Waldrebe	Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus inserta	Wilder Wein		

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) (BauNutzungsverordnung - BauNVO) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (BGBl. I S. 58) (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 654)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.02.2000 (GV. NRW. S. 226 / SCHV. NRW. S. 232), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)
Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in den jeweils zum Satzungsbeschluss maßgebenden Fassungen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

z.B. WA1 Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest und Höchstmaß
- TH 4,50m Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß in m
- FH 8,50m Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) als Höchstmaß in m
- DN 30° - 45° zulässige Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △/△D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
- NRV Zweckbestimmung: Not-, Rettungs- und Versorgungszufahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

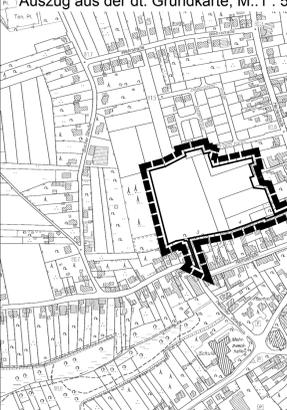
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- M1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- von Einfriedungen freizuhaltende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Auszug aus der dt. Grundkarte, M.: 1 : 5.000



Der Bebauungsplan wurde vom Fachbereich 301 "Planen-Bauen-Wohnen" ausgearbeitet. Wegberg, den	Es wird bescheinigt, dass 1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen; 2. die Planunterlagen den Zustand genau und vollständig wiedergibt, Stand:	Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. §2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am	Der Beschluss über die Aufstellung ist am	Dieser Plan mit Begründung hat gem. §3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom	Dieser Plan mit Begründung hat gem. §3 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom	Dieser Plan - in der geänderten Fassung - ist gem. §7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (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	Gem. §10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplans mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am
Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter	Heinsberg, den	Wegberg, den	Wegberg, den	Wegberg, den	Wegberg, den	Wegberg, den	Wegberg, den
	(Katasteramt)	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
		Technischer Beigeordneter	Technischer Beigeordneter	Technischer Beigeordneter	Technischer Beigeordneter	Ratsmitglied	Der Bürgermeister