

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 Im Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 1 Nr. 7-8 BauNVO und die Ausnahmen i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
 2.1 Die in der Planzeichnung für das Mischgebiet festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden „Alten Landstraße“ (Oberkante Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
 2.2 Die in der Planzeichnung für das Mischgebiet festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden „Alten Landstraße“ (Oberkante Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)
 Garagen sind nur in den für sie vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 4.1 Im Bereich der Fläche FB1 ist entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen eine mehrreihige Baum- und Strauchbepflanzungen in einer Breite von 5,0 m aus einheimischen Bäumen I. Ordnung gemäß Pflanzliste A (Pflanzenabstand 8,0 m bis 10,0 m, Hochstamm 3xv., SIU. 12 / 14) und einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste B anzupflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 2,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., SIU. 125 / 150 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen zwischen den Pflanzungen sind mit einer Rasensaat oder mit geeigneten und standortgerechten Bodendeckern zu begrünen.
 4.2 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Pflanzliste A Laubbäume I. Ordnung		Pflanzliste B Sträucher	
Betula pendula	Sandbirke	Rhamnus frangula	Faulbaum
Fagus sylvatica	Rotbuche	Ilex aquifolium	Stechpalme
Quercus petraea	Traubeneiche		
Quercus robur	Stieleiche		
Sorbus aucuparia	Eberesche		

5. Gestalterische Festsetzungen
 Im Plangebiet ist als Dachform nur das Satteldach zulässig.

6. Externe Ausgleichsmaßnahmen
 In Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg erfolgt eine externe Kompensation des ökologischen Defizits von 1.204 Wertpunkten über das Ökotoiko der Stadt Wegberg durch vertragliche Sicherung zwischen der Stadt Wegberg und dem Grundstückseigentümer.

Hinweise
 Erdbebengefährdung
 Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenezone 2 und der geologischen Untergrundklasse T.
 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. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

Geschwimmmissionen
 Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/LänderArbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Kampfmittel
 Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Die Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.
 Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird von der Bezirksregierung Düsseldorf ein Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist ebenfalls der Antrag auf Kampfmittelbeseitigung zu verwenden.
 Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.
 Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite
 www.brd.nrw.de/ordnung_ghfahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp zu finden.

Bergbau
 Das Baugrundstück befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Sophia-Jacoba A", über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wegberg Z" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Saxon Z" (zu gewerblichen Zwecken).
 Ausweislich der der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Abbau von Mineralen dokumentiert.

Grundwasserverhältnisse
 Die Planmaßnahme befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grundwasserstandes Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Lärmmissionen
 Das Baugrundstück befindet sich unmittelbar an der Landesstraße L367. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können wieder jetzt noch zukünftig Ansprüche auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden. Für evtl. Hochbauten wird auf das Problem der Lärm-Reflexion hingewiesen.

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994,
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 1.03.2000,
 Die vorgenannten Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils bei Beschlussfassung gültigen Fassung.

Zeichnerische Festsetzungen

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

2. Maß der baulichen Nutzung
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO
 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TH Höchstmaß der Traufhöhe
 FH Höchstmaß der Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
 E nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze

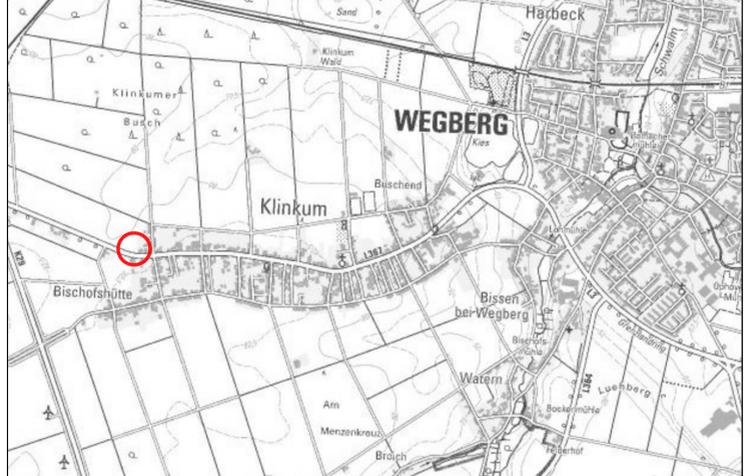
4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen
 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Legende Vermessungangaben / Bemaßung

5	Gebäude	Trafostation
FD	Durchfahrt, Arkade	Schallkasten
FD	Flachdach (Dachform)	Strassenlaterne
II	Anzahl der Vollgeschosse	Mast
Flurkarte	Flurkarte	Mauer
Flurstücksgrenze	Flurstücksgrenze	Böschung
1625	Flurstücksnummer	Baum
65,38	vorh. Höhen	Kanaldeckel
v v v	Zaun	Strasseneinlauf
topographische Linie	topographische Linie	Beschilderung
P	Parkplatz	Hydrant
4.998	Längenmaß	
5.00	Parallelmaß	
Winkelmaß	Winkelmaß	

Übersicht (ohne Maßstab)



Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Haasdrücker Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon 02431 - 97319 0, Mail: vdh@vdmh.de	Der Bebauungsplan wurde vom Fachbereich 301 "Planen-Bauen-Wohnen" ausgearbeitet. Wegberg, den Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter	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: 3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Heinsberg, den (Katasteramt)	Der Rat der Stadt Wegberg hat gem § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Wegberg, den Der Bürgermeister Ratsmitglied	Der Beschluss über die Aufstellung ist am bekanntgemacht worden. Wegberg, den Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter	Der Vorentwurf dieses Plans hat gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Wegberg, den Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter	Gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme am bekanntgemacht worden. Wegberg, den Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter	Der Bebauungsplan trat mit Datum in Kraft. Wegberg, den Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter
Rechtsgrundlage Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 1.03.2000, Die vorgenannten Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils bei Beschlussfassung gültigen Fassung.							
Z-NR.:	PM-B-14-18-BP-01-05	MASSSTAB:	1 : 500	STAND:	22.01.2015		
BEARBEITET:	Schütt	GEZEICHNET:	Heinrichs				

STADT WEGBERG
 Bebauungsplan IV-9,
 Klinkum - Ortsrand
 - Entwurf -