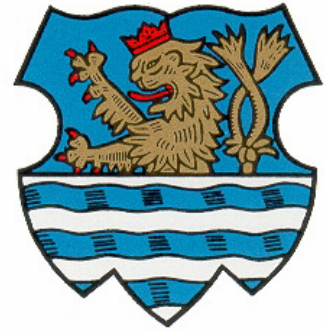
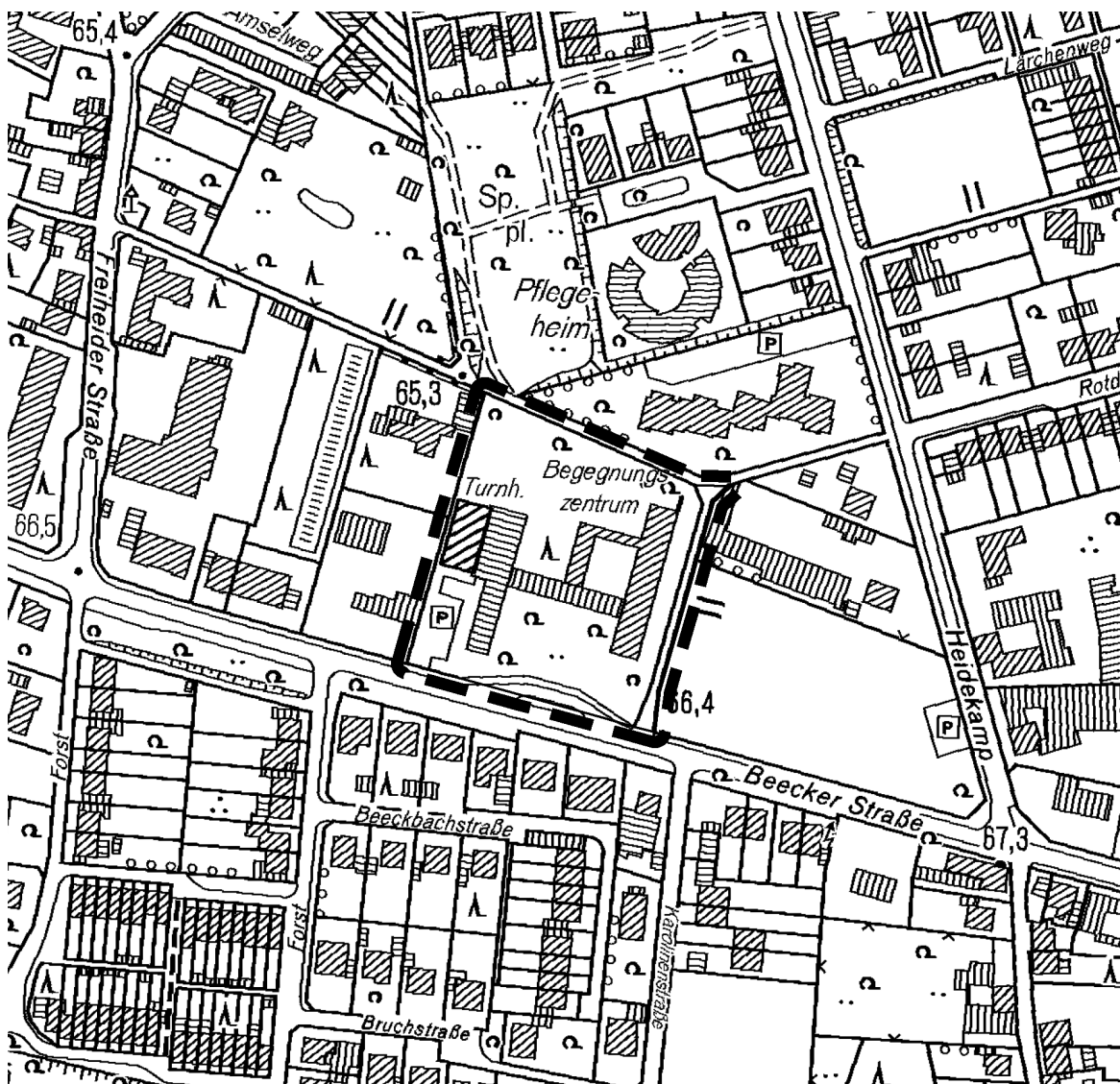


Stadt Wegberg

Bebauungsplan I – 45, Wegberg – Seniorengerechtes Wohnen an der Beecker Straße



Textliche Festsetzungen und Hinweise



 Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2014

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen. (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind im Bereich der überbaubaren Flächen maximale Gebäudehöhen (GH) in m über NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,5 m
- für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,5 m
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,5 m

Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überschreitung der straßenabgewandten Baugrenze durch Wintergärten, Terrassen oder Terrassenüberdachungen sowie Balkone bis zu einer Tiefe von 3 m ist zulässig in Verbindung

mit der gestalterischen Festsetzung Nr. 4 unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen der BauO NRW. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplätze inkl. ihrer Zufahrten innerhalb der Flächen, die von Einfriedungen freizuhalten sind zulässig, ausschließlich auf einer Breite von maximal 50% der Gesamtbreite des einzelnen Baugrundstücks, gemessen entlang der Grenze des Baugrundstücks zur Straßenverkehrsfläche.

Zwischen Garagen-, Carporteinfahrt bzw. Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche (grundstücksseitiger Straßenbegrenzungslinie) ist ein Abstand von mind. 7,0 m einzuhalten. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken (max. 0,5 m vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- u. Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Unterhaltung und Herstellung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden. (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

6. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die Gemeinschaftsanlage für Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist als Gemeinschaftsanlage für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 festgesetzt.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung¹ ergeben sich im Plangebiet im Einwirkungsbereich der Beecker Straße bedingt durch Straßenverkehrslärm die Lärmpegelbereiche II bis V gem. DIN 4109, die in der Planzeichnung festgesetzt sind. In diesen Bereichen gilt, dass zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in Abhängigkeit von seiner Nutzung ein erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind bei der Raumplanung zu beachten). Die entsprechenden Angaben nach Tabelle 8 der DIN 4109 zu den im Plan festgesetzten Lärmpegelbereichen sind auszugsweise der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

¹ Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation durch Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm im Bereich des Gebietes zum städtebaulichen Entwurf IV – Beecker Straße in Wegberg, Accon Köln GmbH, 17.05.2011

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnun- gen, Übernachtungsräume, Un- terrichtsräume und ähnliches $R'_{w,res}$ dB	Büroräume $R'_{w,res}$ dB
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

$R'_{w,res}$ = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschn. 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung + dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.²

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, sind zusätzlich raumluftechnische Einrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Das Eigengeräusch der raumluftechnischen Einrichtungen darf in der Betriebsstufe mit ausreichender Luftzufuhr in einem möblierten Raum ($A_0 = 10 \text{ m}^2$) nicht mehr als 30 dB(A) betragen³.

Für Büroräume sind solche Maßnahmen ab einschließlich Lärmpegelbereich IV notwendig.

Von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von aktiven Lärmschutzanlagen, Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper u.dgl. gutachterlich nachgewiesen dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

8. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind zwei heimische Laubbäume (Pflanzqualität Hochstamm Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Soweit die Bäume in einer Baumscheibe stehen, sollte die offene nicht versiegelte Fläche eine Größe von 5 m² nicht unterschreiten. Ausfälle sind zu nachzupflanzen.

Die festgesetzte Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist vollständig mit heimischen Gehölzen, entweder als freiwachsende Strauchhecke oder als geschnittene Hecke zu begrünen (Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 60-100 cm oder Heister 2 x verpflanzte).

Die im Plangebiet festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen sind als heimische Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Soweit die Bäume in einer Baumscheibe stehen, sollte die offene nicht versiegelte Fläche eine Größe von 5 m² nicht unterschreiten. Ausfälle sind zu nachzupflanzen.

² Die in der vorstehenden Tabelle in Bezug genommene DIN 4109, Ausgabe November 1989 – Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise – und das Beiblatt 1 zur DIN 4109; Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – einschließlich der Berichtigung 1 zur DIN 4109 (August 1992) und die Änderung A1 der DIN 4109 (Januar 2001) kann bei der Bauaufsicht (FB 80/II) der Stadt Viersen, Bahnhofstraße 23 eingesehen werden.

³ A_0 ist die äquivalente Schallabsorptionsfläche eines Normraumes

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Dacheindeckungen

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Dacheindeckung von geneigten Dächern nur in Rot-, Braun- und Grautönen in nicht hochglänzenden Materialien zulässig. Abweichend ist im gesamten Plangebiet die Begrünung von Dächern oder die Anbringung von Solaranlagen zulässig.

2. Doppelhäuser und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen 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.

3. Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrünen. In den von Einfriedungen freizuhaltenen Flächen sind Hecken und Sträucher aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.

4. Wintergärten und Terrasseneinhausungen

Außenflächen von Wintergärten und Terrasseneinhausungen, sofern diese über die straßenabgewandte Baugrenze hinausgehen, sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig.

Kennzeichnungen und Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wurde vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut. Entsprechend besteht dort keine Verpflichtung zur Versickerung anfallenden Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz.

Sollte eine Versickerung von Niederschlagswässern im Plangebiet angestrebt werden, sind das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten.

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund/ in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

2. 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.

3. Artenschutz

Sollten im Zuge der Bauphase Fällarbeiten an Gehölzen (z.B. an Hecken an der Grenze des Plangebietes) erforderlich werden, sind entsprechende Bauzeitenbeschränkungen zu berücksichtigen. (Durchführung von Fällarbeiten im Herbst oder Winter außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten).

4. Archäologie

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

5. Geologie / Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. (Quelle: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen; Juni 2006; zur Beachtung in DIN 4149 – Fassung April 2005; Anm.: Die Untergrundklasse T bezeichnet Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken oder den Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen.)

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des seismisch aktiven Störungsverlaufes des Wegberger Sprunges.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 "Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben.

6. Kampfmittelbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger und Laufgraben). Die Verdachtsflächen wurden z.T. geräumt, Kampfmittel wurden nicht geborgen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

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

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