Der Rat hat in seiner Sitzung am 16.12.2008 beschlossen, die für dem Leitungsrecht zu Gunsten RWE zu belastende Fläche entlang der gesamten Leitungstrasse festzusetzen.

Alte Leitungstrasse

Neu Leitungstrasse

Wegberg, den 06.01.2009

Die Bürgermeisterin

STADT WEGBERG KREIS HEINSBERG

Bebauungsplan Nr. X-1
Moorshoven - Laurentiusstraße

Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig

TH — max. zulässige Traufhöhe

FH — max. zulässige Firsthöhe

Firstrichtung

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

SD — Satteldach

DN 30°- 45° — Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
§9 Abs. 6 BauGB

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

L(T) — Mit Leitungsrecht zugunsten der RWE Power AG zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Von der Einfriedung freizuhaltende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorgeschlagene Grundstücksteilung

nachrichtlich Abwasserleitung RWE Power AG

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan X -1 Moorshoven - Laurentiusstraße

1. Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen – Schank und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe – nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe mit max. 0,50 m über vorgelagerter Verkehrsfläche festgesetzt. Grundsätzlich maßgebend für die Ermittlung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die jeweilige mittlere Höhenlage der vorgelagerten fertig ausgebauten Verkehrsfläche.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB sind Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zur Anpassung an das Geländeniveau der angrenzenden Nachbargrundstücke zulässig.

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 4,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf max. 8,50 m (gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante zum Schnittpunkt Dachschräge/Außenwand) begrenzt.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren bzw. hierfür vorgesehenen Flächen zulässig sind. Hievon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtsbereichen der Garagen bzw. Stellplätzen zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Fläche von 7,50 m² und bis max. 30 cbm sowie einer Firsthöhe von max. 2,50 m zulässig sind.

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

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,5 überschritten werden kann.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

4. Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen

Gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen von der festgesetzten Dachform und Dachneigung ausgeschlossen sind.

Gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass genehmigungspflichtige Werbeanlagen über 1 qm unzulässig sind.

Gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass als Dacheindeckung für die geneigten Dächer nur Dachpfannen in den Rot-, Grau- oder Anthrazittönen zulässig sind.

5. Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücke sowie der öffentlichen Grünflächen

Gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass in den von Einfriedigungen frei zu haltenden Flächen Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Einfriedigungen von Hausgärten nur in Form von transparenten Zäunen (wie etwa Machendraht- oder Stabgitterzäune) zulässig sind.
Einfriedigungen sind zur Verkehrsfläche zu begrünen.

Es wird festgesetzt, dass auf den Grünflächen (z.T. Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) Strauch- und Baumgruppen aus Arten der bodenständigen Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Der Anteil der Sträucher soll zwischen 80 und 90 % betragen; der Anteil der Bäume II. Ordnung zwischen 10 und 20 %.
Die Bepflanzung ist gemäß dem u.g. Regelpflanzschema unter Beachtung der aufgeführten Pflanzenarten auszuführen.

Auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in Abstimmung mit der Straßenausbauplanung Gehölze II. Ordnung unter Berücksichtigung der Versorgungsleitungen zu pflanzen. Folgende Straßenbäume sind dabei zu verwenden:

Carpinus betulus fastgiata	Hainbuche
Acer campestre Elsrijk	Feldahorn
Corylus columa	Baumhasel
Sorbus aria	Mehlbeere

6. Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Innerhalb der Fläche ist ein begrünter Erdwall mit einer Höhe von 3m, in Teilbereichen von 2m zu errichten. Die genaue Art der Ausführung ist aus dem Gutachten der Firma SWA GmbH, Aachen ersichtlich
Für das nördlich an dem geplanten Wall liegende Grundstück wird für die Nord- und Ostfassade sowie die nach Westen orientierten Dachgeschoßebenen ein passiver Schallschutz festgesetzt. Der Nachweis der Anforderungen gemäß dem Gutachten der Firma SWA ist im Genehmigungsverfahren nach DIN 4109 zu führen.

7. Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a LWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, ebenso wie das Schmutzwasser, über das öffentliche Kanalnetz abgeleitet wird.

Das Niederschlagswasser der privaten befestigten Flächen der Hausgrundstücke ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist nur über die belebte Bodenzone möglich, eine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

8. Regelungen für den Denkmalschutz

Archäologie
Im Bereich der Fläche, die vorsorglich dem Bodendenkmalschutz unterliegt, ist rechtzeitig, jedoch erst unmittelbar vor Baubeginn eine abschließende archäologische Untersuchung durchzuführen und evtl. vorhandene Bodendenkmale zu bergen.

9. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen:

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt künftig in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wegberg-Beeck ; auf evtl. zukünftig zu erwartende Einschränkungen wird hingewiesen.

Grundwasser
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. Hierzu sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Baugrundverhältnisse
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Vorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

Seismologie
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2. Die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen sind in der DIN 4149 aufgeführt.

Planungsgrundlage und Graphische Darstellung:

ÖbVI
Dipl. – Ing. Harald Tillmanns
Öffentl. best. Vermessungs-Ing.
Lothforster Straße 6
41849 Wassenberg - Eulenbusch

Bepflanzung Ortsrandeingrünung Laurentiusstraße

Bäume 1. Ordnung:

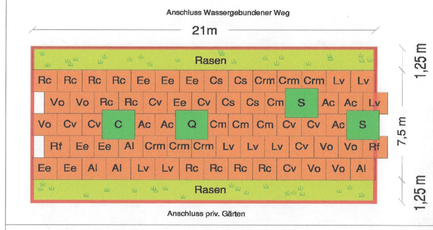
Qr	-	Quercus robur (Stieleiche)	Stb. o. Hst., 3 x v., m. Db, 16 – 18

Bäume 2. Ordnung:

Cb	-	Carpinus betulus (Hainbuche)	Stb. o. Hst., 3 x v., m. Db., 16 – 18
S	-	Sorbus aucuparia (Eberesche)	Stb. o. Hst., 3 x v., m. Db., 16 – 18

Sträucher / Gehölze:

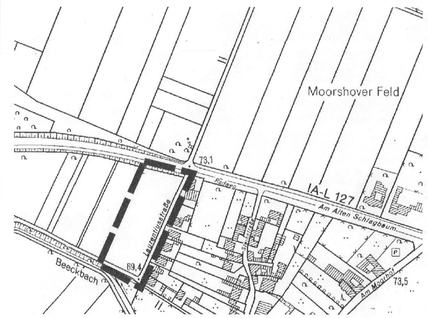
Ac	-	Acer campestre (Feldahorn)	Hei. 2 x v., o. B., 125/150
Al	-	Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)	S., 3 x v. m. B., 125/150
Cs	-	Cornus sanguinea (roter Hartriegel)	2 x v., o. B., 60/100
Ca	-	Corylus avellana (Haselnuss)	2 x v., o. B., 60/100
Crm	-	Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	2 x v., o. B., 60/100
Cm	-	Cornus mas (Kornelkirsche)	2 x v., o. B., 60/100
Ee	-	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	2 x v., o. B., 60/100
Lv	-	Ligustrum vulgare (gewöhnlicher Liguster)	2 x v., o. B., 60/100
Rc	-	Rosa canina (Hundsrose)	2 x v., o. B., 60/100
Rh	-	Rhamnus frangula (Faulbaum)	2 x v., o. B., 60/100
Sp	-	Spirea arguta (Schnee-Spiere)	2 x v., o. B., 60/100
Vo	-	Viburnum opulus (gemeiner Schneeball)	2 x v., o. B., 60/100



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I ,S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I ,S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NRW. S.259)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07. 1996 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen(LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW.S. 926) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2005 (GV. NRW.S. 463)

Übersicht



Der Bebauungsplan wurde von der Planungsgruppe Scheller aus Niederkrüchten ausgearbeitet.

Niederkrüchten, den.....

Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. §2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 28.03.2006 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Wegberg, den 12.06.2008

Die Bürgermeisterin — Ratsmitglied

Der Beschluss über die Aufstellung ist am 31.10.2006 bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 12.06.2008

Die Bürgermeisterin

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gem. §3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom 05.06.2008 in der Zeit vom 16.06.2008 bis 18.07.2008 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 21.07.2008

Die Bürgermeisterin

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gem. §3 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom.....in der Zeit vom ..... bis.....einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den.....

Die Bürgermeisterin — Ratsmitglied

Dieser Plan – in der geänderten Fassung – ist gem. §§7 und 41 der Gemeindeordnung 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 16.12.2008 als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den 18.12.2008

Die Bürgermeisterin — Ratsmitglied

Gem. §10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am 06.01.2009 bekanntgemacht.

Wegberg, den 08.01.2009

Die Bürgermeisterin

Es wir bescheinigt, dass
1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmt;
2. die Planunterlagen den Zustand genau und vollständig wiedergibt, Stand: 02.08.2006
3. die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist;

Wassenberg-Eulenbusch, den 14.01.2009

(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Tillmanns Öff. best. Vermessungsingenieur

Bebauungsplan Nr.X-1
Moorshoven - Laurentiusstraße

Stadt Wegberg

Gemarkung Wegberg, Flur 71
Maßstab 1 : 500

Dieser Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und diesen textlichen Festsetzungen
Eine Begründung ist dem Plan beigefügt