

Anderungen und Ergänzungen aufgrund
stattgebender Bedenken und Anregungen



STADT WEGBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. IX - 3

M: 1 : 1000

MERBECKER BUSCH



Auszug aus dem FNP M 1 : 1000



Auszug aus der Dt. Grundkarte M 1 : 5000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorhaben müssen sich einer dörflichen Struktur anpassen.
Hierzu werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ)** 0,2
jedoch höchstens 90 m² bebaute Fläche. **Zusätzlich**
von 15 m² Fläche, ein Pkw-Unterstellplatz (Carport) von 15 m² oder ein weiterer Stellplatz (wasserdurchlässige Befestigung) von 15 m² Fläche zulässig, jedoch insgesamt nur auf einer Fläche von 30 m².
- Bauweise** Einzelhäuser, eingeschossig
Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß an einer seitlichen Grundstücksgrenze ausnahmsweise herangebaut werden darf, wenn öffentliche und private Belange nicht beeinträchtigt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
- Dachneigung** maximal 25°
Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- Firsthöhe** ≤ 5,00 m
Bezugspunkt ist der höchste Punkt an der Straßenbegrenzungslinie am Grundstück
- Wohneinheiten** 1 WE je Hauseinheit. Je Grundstück wird eine Zufahrt von max. 1,50 m zugelassen.
- Belange des Naturschutzes** siehe Nr. 7
- Belange des Forstes** siehe Nr. 6

Der Regelabstand zwischen Waldstück und Bebauung kann unterschritten werden, wenn der Grundstückseigentümer die Forstbetriebe von der Haftung im Schadenfall privatrechtlich freistellt.

Ausgleich muß bei einer Überschreitung ab ≥ 60 m² der überbaubaren Flächen im Verhältnis von 1 zu 3 je m² geleistet werden, hier durch:

- Geldleistungen von 36,- DM/m² überschrittene, bebaute Fläche.
- Flächenausweisung zur Neuaufforstung von 3 m²/m² überschrittene bebaute Fläche.

Brennstätten für feste Brennstoffe sind vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger abzunehmen.

Grillanlagen sind nur in festen Behältern zulässig.

Hinweise:



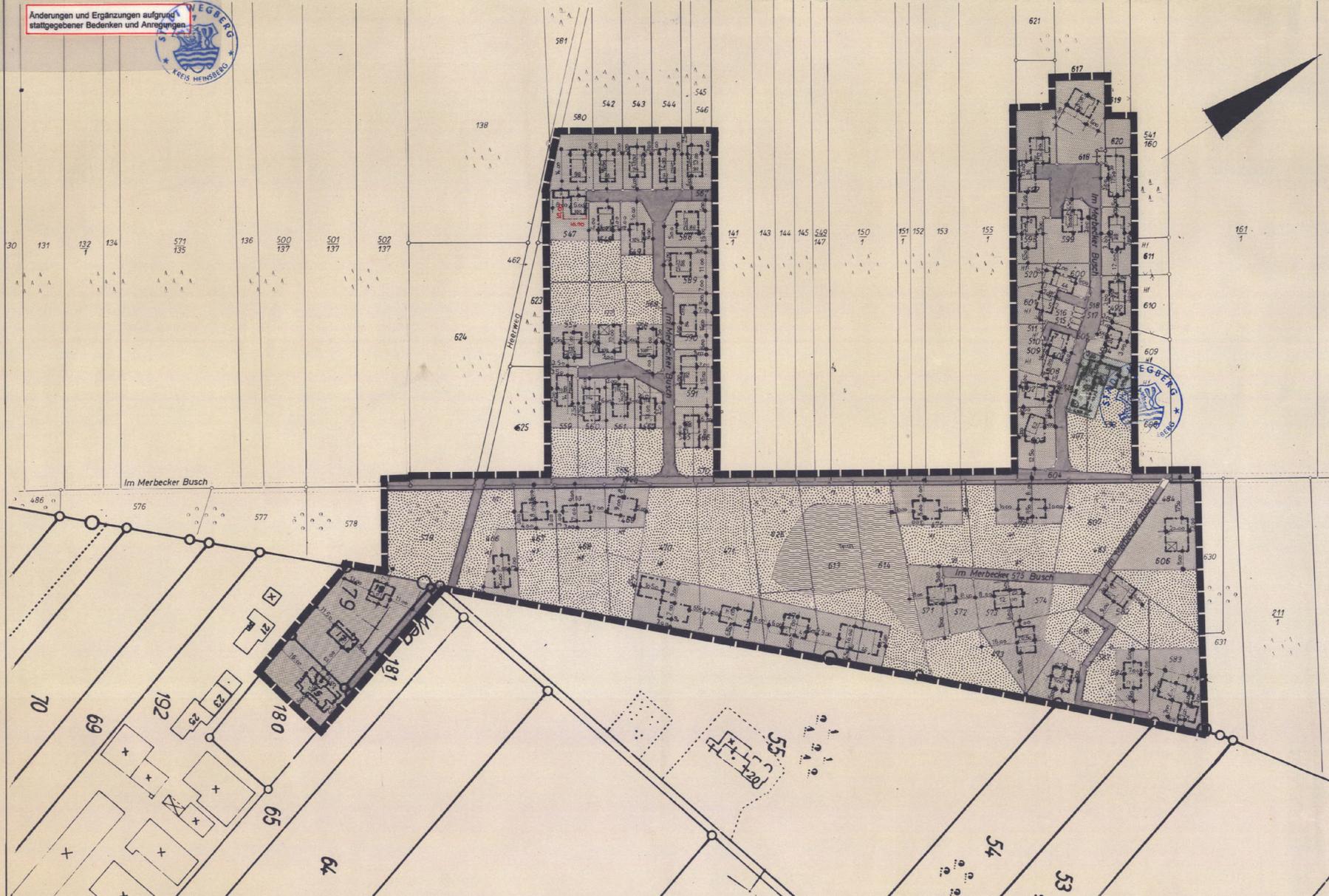
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der auf Steinkohle und Braunkohle verliehenen Bergwerkfelder.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen.
- In unmittelbarer Nähe zum Wochenendhausgebiet befindet sich ein Geflügelbetrieb. Von ihm ausgehende Immissionen sind nicht auszuschließen.

BEGRÜNDUNG

I. DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET
Das Plangebiet liegt im Nord-Westen des Stadtgebietes zwischen der Ortsteile Wegberg und Merbeck, westlich der L 126, der Harbacher Straße, von der aus auch die Haupterschließung des Bereiches erfolgt. Der im Jahre 1972 bekannt gemachte Flächenzoningplan der Stadt Wegberg stellt für das Plangebiet im wesentlichen "sonderbaufähigen Wochenendaufbau" dar.

II. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES
Anfang der 80er Jahre entstand auf der Grundlage einer ordnungsbehördlichen Verordnung der seinerzeit zuständigen Gemeinde Neudorf (heute Wegberg) das Wochenendhausgebiet "Merbecker Busch" nach dieser Verordnung, die bis zum 01. Januar 1980 in Kraft war, waren nur Bauten zum vorübergehenden Besuchen mit einer Fläche von 40 m² zulässig (Wochenendhäuser). Bis zu diesem Zeitpunkt - und darüber hinaus - waren eine Vielzahl von "Wochenendhäusern" ohne Genehmigung errichtet worden, teilweise bis über 150 m² überbaute Grundstücksfläche. Nach Übernahme mehrerer Wochenendhäuser an Dritte (Kauf / Generationswechsel) ist die Tendenz weiterer Bauplaner erkennbar. Um diese städtebauliche Entwicklung (hin zu einem Wohngebiet i. S. § 9 oder 8 BauNVO) zu lenken und zu lenken, wird dieser Bebauungsplan - der aus dem Flächenzoningplan herleitet - aufgestellt. Dieses Instrumentarium soll die bauliche Entwicklung dieses Bereiches ordnen und auf ein vertretbares Maß zurückführen, ohne neue, unübliche Spannungsfelder zuzulassen. Ordnungsbahrende Maßnahmen - wie in der Vergangenheit mehrfach angeleitet - konnten nicht zur Problemlösung beitragen, da sie auf unterschiedlichen Grundes nicht durchgeführt wurden. Allen, die Frage der Benutzung der Grundstücke und Gebäude (z. B. Dauerwohnutzung) ist damit kurz- und mittelfristig nicht zu lösen, ist aber letztlich kein planungsrechtliches Problem sondern ein ordnungsrechtliches Problem.

III. GRUNDLAGEN UND FESTSETZUNGEN FÜR DIE IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
a) **Beaufähigen**
Es ist zu berücksichtigen, daß das Plangebiet parallel ist und mit einem Gebäude bebaut ist. Um möglichst alle Gebäude durch Festsetzungen zu erfassen, wird eine überbaubare Fläche in Wochenendhausgebiet von 90 m² festgesetzt. Etwa 5 - 6 Gebäude können nicht erfüllt werden wegen deutlich größerer überbaubarer Flächen. Für diese Gebäude werden privatrechtliche Verträge abgeschlossen, um mittel- und langfristig den Rückbau auf 90 m² zu gewährleisten.
Die künftig überbaubaren Bauflächen sind durch Baugrenzen, deren Verlauf sich sowohl an den bestehenden Gebäuden als auch an den Grundstücksgrenzen orientieren. Um (trotz aller Kompromisse) den Wochenendhauscharakter des Gebietes zu wahren, sind die Anzahl der Vollgeschosse (Erdgeschoss), die Freifläche (max. 5,00 m) und die Dachneigung (max. 25°) festgesetzt, es sind nur Einzelhäuser zulässig.
b) **Erschließungsanlagen**
Die Zu- und Abfahrten bleiben unverändert. Die Entbörung erfolgt über Kleinräumigkeiten bzw. geschlossene Gruben ("Kanal auf Rädern"). Eine zeitliche Abwasserbelegung ist nicht vorgesehen.
c) **Freiflächen**
Außerhalb der überbaubaren Bauflächen sind - abgesehen von Terrassen und Stellplätzen - Nebenanlagen und sonstige Anlagen i. S. § 14 und § 15 BauNVO nicht zulässig, ebensowenig wie Überschreitungen der Grundflächenzahl i. S. § 19 BauNVO, die mit Bäumen bestanden sind, wurden (i. S. d. Festsetzung) als "Wald" festgesetzt. Die Belange des Forstes wurden entsprechend berücksichtigt.
Eingriffe in Natur und Landschaft müssen ausgeglichen werden. Entsprechende Festsetzungen verpflichten den jeweiligen Grundstückseigentümer, bei Überschreitung der überbaubaren Fläche ab 60 m² zu Geldleistungen bzw. Ersatzpflanzungen.



Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung vom 25.09.1997, gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. IX-3 aufzustellen.

Wegberg, den 25.09.1997
Die Bürgermeisterin
KLEIN
Das Ratsmitglied
HÖRCHENS

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 09.10.1997, bis 14.11.1997, einschl. öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.1997, von der Auslegung unterrichtet.

Wegberg, den 14.10.1997
Der Stadtdirektor
SOEHRERS

Der Bebauungsplan Nr. IX-3 hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung am 11.10.97 in der Zeit vom 20.10.1997, bis 14.11.1997, einschl. öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.1997, von der Auslegung unterrichtet.

Wegberg, den 21.11.1997
Der Stadtdirektor
SOEHRERS

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 17.02.1998 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Wegberg, den Bebauungsplan Nr. IX-3 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Wegberg, den 21.11.1997
Der Stadtdirektor
SOEHRERS

Der Rat der Stadt hat am 17.02.1998, gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 28 GO NW diesen Bebauungsplan als Bebauungsplan beschlossen.

Wegberg, den 17.02.1998
Bürgermeister
KLEIN
Ratsmitglied
HÖRCHENS

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 22.02.1998 angelegt.

Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom AZ: 1998/001
Köln, den 22.02.1998
Der Regierungspräsident

Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 14 BauGB am 28.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.05.1998.

Wegberg, den 28.05.1998
Der Stadtdirektor
SOEHRERS

Planverfasser:
Stadt Wegberg
Planungs- und Hochbauamt
Wegberg, den 28.05.1998
RIEHL

Die Planunterlagen lassen den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen. Die Flurstücke stimmen in ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Stand der Planung 8.1.1990
Heinsberg, den 28.1.1998
Klein