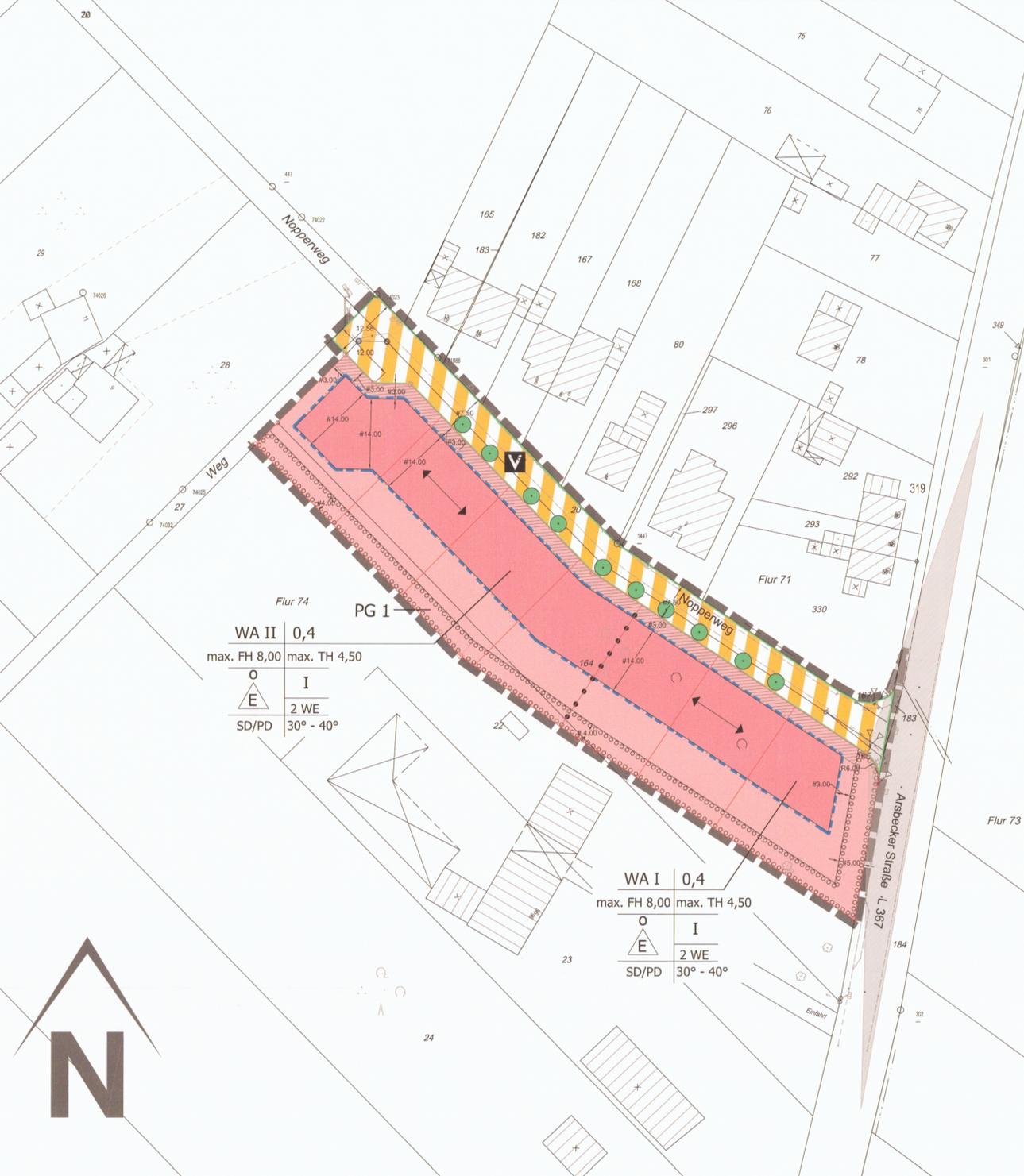




# STADT WEGBERG

## Bebauungsplan IX-5, Merbeck - Nopperweg

# -ENTWURF-



- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
  - Planzeichnverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
  - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 ff)
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256)
  - Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926)
- Die vorgenannten Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Hinweise**
- ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDEN**  
Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen sind beim Auffinden archäologisch relevanter Güter zu beachten. Danach sind entsprechende Bodenfunde den zuständigen Behörden zu melden und die Fundstelle ist nach erfolgter Meldung drei Werktage unverändert zu belassen.
  - ERDBEBENZONE**  
Bei der Errichtung von Gebäuden (Gründung und Statik des Bauwerkes) sind die Bemessungsbeiwerte der Erdbebenzone I und der Baugrunderklasse B zugrunde zu legen.
  - GRUNDWASSERSPIEGEL**  
Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet < 5 m unter Flur. Bei der Planung von tiefgründigen Bauwerken sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz von hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es muss beachtet werden, dass keine Grundwasseranhebung bzw. -ableitung und kein zeitweiliges Abumpfen nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgt und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
  - VERWALTUNGSGERICHTSORDNUNG**  
Ein Antrag nach § 4 Verwaltungsgerichtsordnung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unzulässig, wenn Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

- Legende**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB**
- WA ALLEMEINER WOHNGEBIET (WA)  
2 WE BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNEINHEITEN  
HER: ZWEI WOHNEINHEITEN & HAUSEINHEIT
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 2 BAUGB**
- z.B. 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL  
z.B. I ZAHL DER VOLLGESOSSE-HER: EIN VOLLGESOSSE  
z.B. FH 8,00 FREIHOHE: HOCHSTWERT: MAX. LÖHN ÜBER BEZUGSPUNKT  
z.B. TH 4,50 TÜRHOHE: HOCHSTWERT: MAX. LÖHN ÜBER BEZUGSPUNKT  
SD / PD BESCHRÄNKUNG DER HAUPTDACHNEIGUNGEN  
30° - 40° DACHNEIGUNG DER HAUPTDACHNEIGUNG: HER: MAX. 37° MAX. 47°  
SO / PO SÜDWÄRTS DER KÜRZESTEN FLÄCHEN DER HAUPTDACHNEIGUNG
- Bauweise § 9 (1) NR. 2 BAUGB**
- O OFFENE BAUWEISE  
E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB**
- STRASSENBEZUGSLINIE  
VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:  
V VERKEHRSDOMINANTER BEREICH
- Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) NR. 25 BAUGB**
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25 a) BAUGB  
ANPFLANZEN VON BÄUMEN  
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS  
VON EINFRIEDRUNGEN FREIZUHALTENDE FLÄCHEN  
SICHTDREIECK NACHRICHTLICH  
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 9 (1) NR. 2 BAUGB
- BESTAND, GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES**
- GEBÄUDE  
DURCHFART, ARKADE  
FLURGRENZE  
FLURSTÜCKSGRENZE  
FLURSTÜCKSNUMMER  
TOPOGRAPHISCHE LIEGE  
SCHALKASTEN  
STRASSENATERNE  
BAUM  
WASSERSCHIEBER  
STRASSENLEITUNG  
BESCHILDERUNG  
HYDRANT  
GARTENLAND  
BAUMSCHULE  
LÄNGENMASS  
PARALLELMASS

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwallung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,5 überschritten werden.
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**  
3.1. Die Höhe der fertigen Erdgeschossfußbodenebene wird mit maximal 0,5 m über Bezugspunkt festgesetzt.  
3.2. Bezugspunkt für die Höhenangaben des Allgemeinen Wohngebietes ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Grundstück.
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass Wintergärten und überdachte Terrassen die hintere Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,00 m überschreiten.
  - Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet die Mindestgröße für Baugrundstücke 400 qm je Baugrundstück betragen muss.
  - Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
6.1. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.  
6.2. Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
6.3. Von 6.2 abweichend sind Stellplätze auf der Zu- und Abfahrten von Garagen zulässig.  
6.4. Der Abstand zwischen den Einfahrtseiten der Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.  
6.5. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Grundfläche von 7,50 qm und einer Firsthöhe von max. 2,50 m zulässig sind.
  - Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
7.1. Das auf allen Dachflächen und versiegelten Flächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser der in WA I geplanten Grundstücke ist gemäß § 51a LWG NRW dezentral auf den privaten Grundstücken zu versickern.  
7.2. Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsfläche und der in WA II geplanten Grundstücke ist gemäß § 51a LWG NRW zu entsorgen und in den Slißbach einzuleiten.

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
8.1. Auf der privaten Fläche PG 1 sind standortgerechte und heimische Sträucher sowie Laubbäume II. Ordnung, zu pflanzen und zu erhalten (Pflanzenarten s. Pflanzliste B und C). Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume 2. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m versetzt, Mindestqualität Hst., Skv., STU 12/14 anzupflanzen.  
Die Flächen zwischen den Strauch-/Baumbepflanzungen sind mit einer Rasensaat zu bepflanzen.  
8.2. Es wird festgesetzt, dass die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung grünerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.  
8.3. Innerhalb jedes Hausgrundstückes ist je begonnener 250 qm Grundstücksfläche ein Gehölz I. Ordnung gemäß Pflanzliste A oder Obstbaum gemäß Pflanzliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
8.4. Die öffentlichen Stadtplätze sind mit Bäumen (der Pflanzliste A) gemäß Planzeichnung zu gliedern. Der tatsächliche Standort der Bäume kann bis zu 5 m von der zeichnerischen Darstellung abweichen.  
8.5. In den nachrichtlich eingetragenen Sichtdreiecken sind nur bis zu 80 cm hohe Strauchbepflanzungen zulässig.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**  
Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückstützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken einschlagungsfähig zu dulden.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**  
Den Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Bauflächen werden 1,020 m<sup>2</sup> Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes Wegberg zugeordnet. Auf der Fläche Gemarkung Merbeck, Flur 71, Flurstück 82, TH, sind auf einem 5-m breiten Streifen (insgesamt 180 m<sup>2</sup>) an der geplanten Grabenerweiterung des Slißbachs eine Gehölzfläche mit über 70 % einheimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche Gemarkung Merbeck, Flur 73, Flurstück 9, TH, ist eine Gehölzfläche auf einem 10-m breiten Streifen (insgesamt 840 m<sup>2</sup>) mit über 70 % einheimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**  
11.1. Ein Abweichen von der festgesetzten Dachform und Dachneigungen ist bei Garagendächern zulässig.  
11.2. Die Firstrichtung untergeordneter Gebäudeteile z.B. Anbauten, Nebenanlagen kann von der zeichnerischen Festsetzung abweichen.  
11.3. Garagendächer mit einer geringeren Dachneigung als 10° sind dauerhaft flächig zu begrünen. Von einer Begrünung der Dachfläche kann abgesehen werden, wenn diese zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien genutzt werden.  
11.4. Lichtwerbungen, genehmigungspflichtige Werbeanlagen über 1,00 qm Flächengröße sowie Warenautomaten sind nicht zulässig.  
11.5. Innerhalb der von Einfriedungen freizuhaltenen Flächen sind Hecken und Sträucher bis 1,0 m Höhe gemäß Pflanzliste zulässig.  
11.6. Einfriedungen an Verkehrsflächen sind straßenseitig zu bepflanzen und flächendeckend zu begrünen.  
11.7. Wintergärten und überdachte Terrassen sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig.  
11.8. Die Dachneigung ist nur in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Hochglänzende Dachneigungen sind unzulässig.

- B Pflanzliste -gemäss Eingriffsbilanzierung-**
- Pflanzliste A: Laubbäume I. Ordnung**  
(Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m)  
Pflanzgröße Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Eiche (*Fraxinus excelsior*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Schwarzahorn (*Acer glabrum*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
\* mit Wurzelballen
- Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung**  
(Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m)  
Pflanzgröße Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- Eskkastanie (*Gastanea sativa*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Eisbeere (*Sorbus torminalis*)  
Walnuss (*Juglans regia*)  
Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Wildapfel (*Malus communis*)  
Wildbirne (*Pyrus pyrastor*)

**Pflanzliste D: Hochstamm Obstbäume, Sorten geeignet für Streuobstwiese**  
(Flächenbedarf ca. 150-200m<sup>2</sup>/Baum Streuobstwiese)  
Pflanzgröße bei Obstbäumen 2x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm

Birne	Fruchtreife
Clapps Liebling	früh
Williams Christbirne	mittelfrüh
Conference	mittel
Gute Luise	mittel
Gallerts Butterbirne	spät
Vereinsachtantbirne	spät
Alexander Lucas	spät
Köstliche von Chameux	spät
Pastorenbirne	spät
Madame Verte	spät
Stückirsche	Fruchtreife
Kassina Frühe	früh
Große schwarze Knorpelirsche	früh
Hedelfinger Riesensirsche	spät
Große Prinzessensirsche	spät
Bültners Rote Knorpelirsche	spät
Schneiders Späte Knorpelirsche	spät
Pflaume	Fruchtreife
Bühler Frühzetsche	früh
Hauszetsche	spät
Nancy mirabelle	mittel
Große grüne Renecode	mittel

**Entwurf**  
VHD  
Maasticher Straße 8, 41812 Erkelenz  
Telefon 02431 - 97318-0, Fax: 02431 - 97318-10

**1. Aufstellung**  
Der Rat der Stadt Wegberg hat am 16.12.08 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans beschlossen.

**2. Bekanntmachung der Aufstellung**  
Der Rat der Stadt Wegberg hat am 16.12.08 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

**3. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung**  
Der Vorentwurf dieses Planes hat zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach rechtsverbindlicher Bekanntmachung am 12.11.2003 in der Zeit vom 12.11.2003 bis zum 12.12.2003 öffentlich aufgelegt.

**4. Vorgezogene Behördenbeteiligung**  
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 12.11.2003 von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum 12.12.2003 hierzu zu äußern.

**5. Auslegungsbereich**  
Der Rat der Stadt Wegberg hat am 16.12.08 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

**6. Öffentlichkeitsauslegung**  
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.11.2003 im Rathaus der Stadt Wegberg öffentlich aufgelegt.

**7. Beteiligung der Behörden**  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 12.11.2003 von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum 12.12.2003 hierzu zu äußern.

**8. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Wegberg hat am 16.12.08 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung beschlossen.

**9. Ausfertigung**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gesetzlichen Gremiums übereinstimmen und dass alle für die Rechtsverwirklichung maßgebenden Verfassungsverfahren eingehalten worden sind.

**10. Bekanntmachung**  
Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist dieser Bebauungsplan am 11.01.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht worden.

**Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.**

**Dem Bebauungsplan sind eine Begründung, ein Umweltbericht und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag als wesentliche Bestandteile beigefügt.**

**VHD PROJEKTMANAGEMENT GMBH**  
Maasticher Straße 8, 41812 Erkelenz  
Telefon 02431 - 97318-0, Fax: 02431 - 97318-10

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am 15.10.2013, im Rahmen der Abwägung, die nachfolgende Ergänzung der textlichen Hinweise des Bebauungsplanes beschlossen:

**5. Kampfmittel**  
Das Plangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kampfbereiches. Seitens des Kampfmittelräumdienstes wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen empfohlen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., sollte vorab eine Sicherheitsdetektion vorgenommen werden.

**STADT WEGBERG**  
Bebauungsplan IX-5, Merbeck - Nopperweg  
**-ENTWURF-**

Plan-Nr.: **PM-B-08-62-B-01-10** Maßstab: **1: 500** Entwurfsdatum: **08.01.2009**  
Planungsstand: **05.03.2013**

Bearbeiter: **Jakubiec** Zeichner: **Christ** Geprüft:

Index : 10 Änderung: WA I und WA II, Festsetzungen Datum : 04.03.13 Gez : ah  
Index : 09 Änderung: Festsetzungen Datum : 14.01.13 Gez : ah  
Index : 08 Änderung: Versickerungsbecken Datum : 10.12.12 Gez : ah  
Index : 07 Änderung: Versickerungsbecken Datum : 15.09.11 Gez : mj  
Index : 06 Änderung: Verfahrensregeln, Festsetzungen Datum : 26.05.11 Gez : mj  
Index : 05 Änderung: Verkehrsfläche Datum : 13.12.10 Gez : sn  
Index : 04 Änderung: Festsetzungen Datum : 18.10.10 Gez : hs  
Index : 03 Änderung: Festsetzungen, Sichtdreieck Datum : 30.03.10 Gez : bc  
Index : 02 Änderung: Straßenverkehrsfläche, Festsetzungen Datum : 03.11.09 Gez : bc  
Index : 01 Änderung: Straßenverkehrsfläche, Grünfläche Datum : 14.10.09 Gez : bc