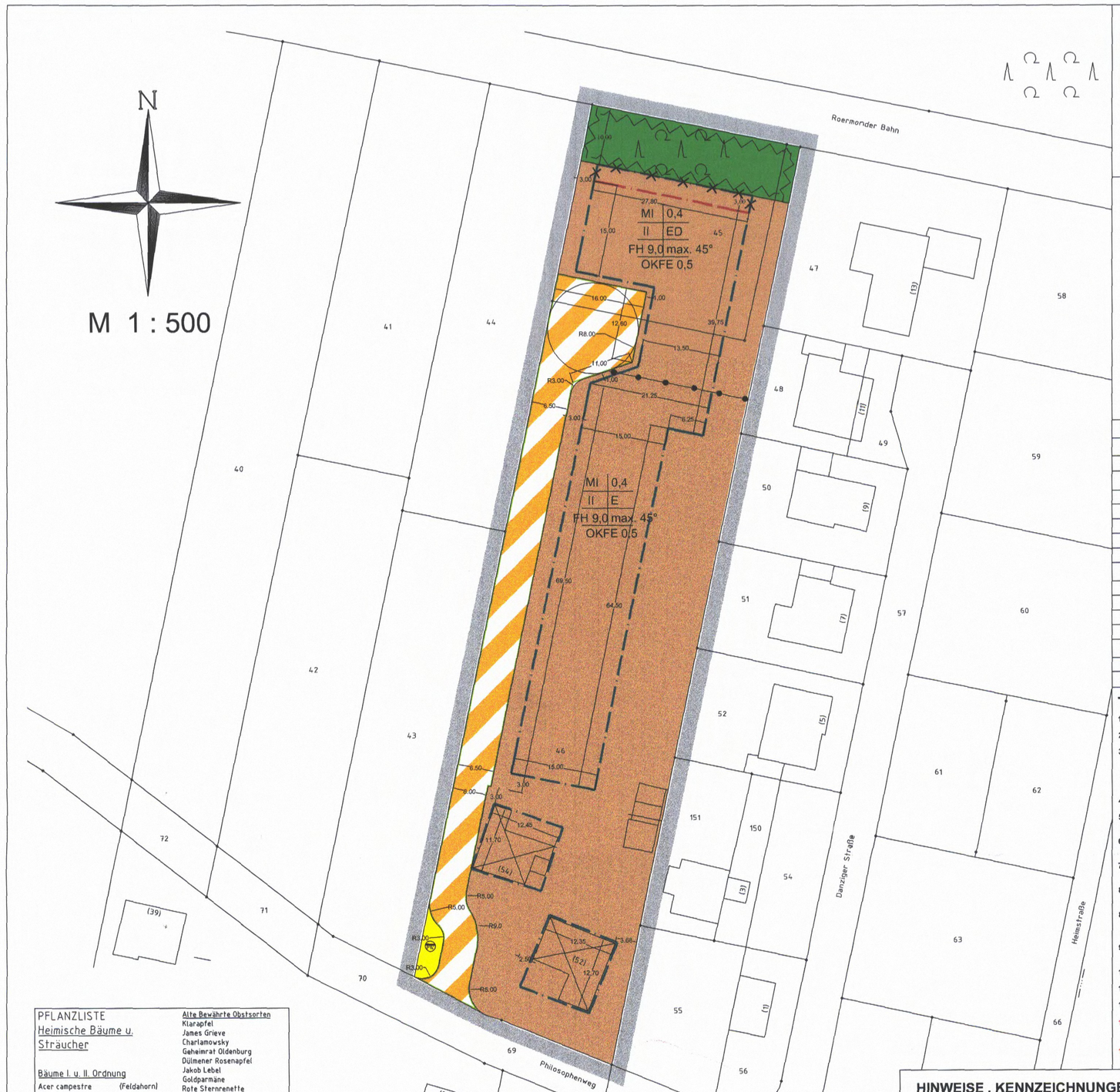
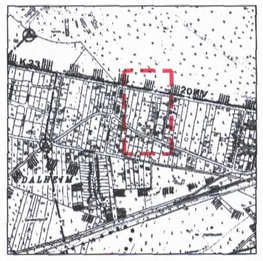


STADT WEGBERG

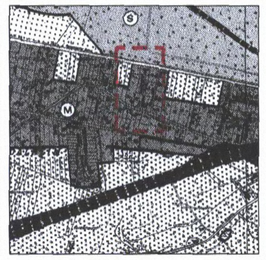
BEBAUUNGSPLAN III/17
DALHEIM-RÖDGEN PHILOSOPHENWEG

M 1 : 500

0 10 20 30



AUSZUG A.D. DEUTSCHEN GRUNDKARTE M 1:5000



AUSZUG A.D. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MISCHGEBIETE	MI

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL	z.B. 0,3	0,4
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	z.B. 2 GESCHOSS	II
FIRSTHÖHE	z.B. 9,00 m ÜBER BP (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)	FH 9,0m
OBERKANTE FERTIGBODEN ERDGESCHOSS	z.B.0,50m ÜBP1 (Höchstwert)	OKFE 0,50m
DACHNEIGUNG , HÖCHSTMASS 45°		max. 45 °

BAUWEISE

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	E
BAUGRENZE	
GEÄNDERTE BAUGRENZE	
ENTFALLENDE BAUGRENZE	

VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	

FREIFLÄCHEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN , DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	

FLÄCHE FÜR DIE VER-/ENTSORGUNG

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	
PUMPWERK	PW

GRENZEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
GRENZE D. RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES D. BEBAUUNGSPLANES	

Festsetzungen in roter Darstellung
= geändert nach Offenlage durch Ratsbeschluß

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgem. zulässigen Nutzungsarten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6/7/8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.**
2. **Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten i.S. § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.**
3. **Gem. § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB wird die Größe des Baugrundstückes wie folgt festgesetzt: Für freistehende Wohngebäude**
   - mind. 375m² bei einer Wohnung / Wohngebäude
   - mind. 600m² bei zwei Wohnungen / Wohngebäude
   Für Doppelhaushälften
   - mind. 300m² bei einer Wohnung / Wohngebäude
4. **Gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wie folgt festgesetzt: *max. 2 WE je freistehendem Wohngebäude ; 1 WE je Doppelhaushälfte.***
5. **Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 BauO NW die Zahl der Stellplätze je Wohnungseinheit mit zwei Stellplätzen (Carport/Garage *oder offener Stellplatz*) festgesetzt.**
6. **Nur innerhalb der überbaubaren Baugrundstücke sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze zulässig. Auf deren Zufahrten sind nicht überdachte Stellplätze auch außeralb der überbaubaren *Baugrundstücke* zulässig.**
7. **Bei freistehenden Wohngebäuden sind zwei Grundstückszufahrten von insgesamt 6,00m Breite , bei Doppelhaushälften eine Grundstückszufahrten von 3,00m Breite zulässig. Die übrigen Grundstücksflächen zwischen baulicher Anlage und Straßenbegrenzungslinie sind gärtnerisch zu gestalten. Bauliche Anlagen müssen zum Fahrbahnrand einen Mindestabstand von 50cm einhalten.**

8.a) **Bis zu einem Abstand von 3,00m von der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen der Baugrundstücke mit bis zu einer Höhe von max. 0,60m über BP und einem Abstand von mind. 0,50m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei einem Abstand von mehr als 3,00m von der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80m über BP zulässig.**

8.b) **Die übrigen Einfriedungen des Baugrundstückes (im Hausgartenbereiche) sind ausschließlich mit nichtflächig geschlossenen Zäunen- wie Latten-, Gitter-, Maschendrahtzäunen - bis zu einer Konstruktionshöhe von max. 1,50m sowie mit Heckenbepflanzungen gem. beigefügter Pflanzliste zulässig, ausgenommen Sichtschutzwände an Terrassen - diese sind zulässig bis zu 2,30m *Konstruktionshöhe und einer Länge von max. 4,00m, gemessen* von der Hausabschlußwand.**

9. **Außerhalb der überbaubaren Bauflächen sind zulässig: - Sichtschutzwände, wie unter Ziff. 8.b) beschrieben**
   - Gartengeräthehäuser, ohne Aufenthaltsräume und Terrassen bis max. 10m² Grundfläche und 2,70m Firsthöhe über Geländeoberkante
10. **Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.**
11. **Bezugspunkt BP ist die mittlere Höhenlage der fertig ausgebauten Verkehrsfläche entlang der *Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie).***
12. **Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur insoweit zulässig , als entlang des Grenzverlaufs zum Nachbargrundstück ein Höhenunterschied von 0,50m nicht überschritten werden darf !**
13. **Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wurde außerhalb des Plangebietes zugeordnet und ist unter Beachtung des diesem Bebauungsplan beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages gem. §§ 11,124ff BauGB § 54 VerwVerfG durch Vertrag zu sichern. Der Ausgleich erfolgt auf den Flächen Gemarkung Arsbeck, Flur 34, Flurstücke 165 und 166.**
14. **Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der privaten Flächen ist gem. § 51 a LWG auf den Grundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist dem bestehenden Kanalnetz der Stadt zuzuführen.**

PFLANZLISTE
Heimische Bäume u. Sträucher

Bäume I. u. II. Ordnung

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Betula pendula	(Sandbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Faxinus excelsior	(Esche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Salix alba	(Kopfweide)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix capraea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Virbunum opulus	(Schneeball)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)

Alte Bewährte Obstsorten

Klarapfel
James Grieve
Charlamowsky
Geheimrat Oldenburg
Düllmener Rosenapfel
Jakob Lebel
Goldparmäne
Rote Sternrenette
Zuccalmagliese Renette
Grüner Boscop
Roter Boscop
Jonathan
Ontario
Rhein. Winterrambour
Kaiser Wilhelm
Graue franz. Renette
Clapps Liebling

Williams Christbirne
Conference
Gute Luise
Gellerte Butterbirne
Vereins Dechantbirne
Alexander Lucas
Köstliche von Charneux
Patorenbirne
Madame Verté

Kassins Frühe
Gr. schwa. Knopelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Große Prinzesskirsche
Ludwigs Frühe
Schattenmorelle

Bühler Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancymirabelle
Große grüne Reneclode

Juglans regia
(Walnuß)
Castanea sativa
(Eßkastanie)

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Wegberg umgehend mitzuteilen; Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Wegen möglicher Einflüsse des Braunkohleabbaues sowie sich ändern der Flurabstände zum Grundwassers im Gelungsbereich des Bebauungsplanes für sollten die Künftige Bebauung entsprechende baul. Vorkehrungen getroffen werden .

BEGRÜNDUNG

I. DAS PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand, innerhalb der im Zusammnenhang bebauten Ortslage von Dalheim-Rödgen. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. ca 0,6 ha; davon sind ca. 24% bereits mit Einfamilienhäusem bebaut.
Der in 1979 bekanntgemachte Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt für den Planbereich Gemischte Bauflächen (M) dar.

II. ERFORDERLICHKEIT UND ZIEL DES *BEBAUUNGSPLANES*

Die z.Zt. ungeordneten Nutzungen am Rande der Ortslage sowie die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauland könnten verschiedene negative Auswirkungen -sowohl auf das Orts- wie Landschaftsbild- wegen der damit verbundenen, ungeordneten Entwicklung, zur Folge haben.
Der verbindliche Bauleitplan soll dieser Tendenz entgegenwirken, und für den Planbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.
Ein wesentliches städtisches Planungsziel ist die Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes einerseits und Bereitstellung von Bauland anderseits.

III. GRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

1. Bauflächen

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der Eigenart und Bauweise der näheren Umgebung.
Die überbaubaren Bauflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Für die bereits bebauten Flächen ergeben sich die Baugrenzen aus dem Gebäudebestand; die Baugrenzen *für die z.Z. noch unbebauten Flächen* sind aus dem angrenzenden Bestand heraus entwickelt.

2. Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über einen Anliegerweg (verkehrsberuhigte Stichstraße) mit direkter Anbindung an den Philosophenweg.

3. *Freiflächen, umweltschützende Belange*

Lage und Form der Bauflächen sowie die Anordnung der überbaubaren Teile der Baugrundstücke haben zwangsläufig großzügig bemessene Einzelgrundstücke zur Folge, mit einem hohen Anteil an Hausgärten.
Der Baumbestand an der Roermonder Bahn bleibt in einer Tiefe von 10,0 m erhalten und wird im forstwirtschaftlichen Sinne aufgewertet. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde u.a. durch Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen im Plangebiet minimiert; darüber hinaus findet der Ausgleich außerhalb des Plangebietes gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag auf der Fläche Gemarkung Arsbeck, Flur 34, Flurstücke 159,165 und 166 ggf. teilweise statt.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Für die durch diesen Bebauungsplan betroffene städtebauliche Einheit ergibt sich eine deutliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und damit auch langfristig ein positives Wohnumfeld - sowohl im Hinblick auf die bestehende als auch die geplante Bebauung.
Dieses Ergebnis kann erzielt werden, bei sparsamen Umgang mit Grund und Boden für "Bauzwecke", wobei die verbleibenden Freiflächen deutlich eine ökologische Aufwertung erfahren.

STADT WEGBERG

BEBAUUNGSPLAN III/17
DALHEIM-RÖDGEN PHILOSOPHENWEG

Vorhabenträger: Edwin Krüger
Nordstraße 7
41844 Wegberg

freigegeben:

Plan-Nr.:	Maßstab:	Datum:
PS-B-00-07-00-01	1: 500	

VDH PROJEKTSERVICE
Hans-Otto von der Heide
Waldweg 28, 41844 Wegberg-Dalheim
Telefon: 02436 - 339044

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.

Wegberg, den .....

Dipl. Ing. Botz, ÖBVI

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung vom 27-04-99 beschlossen, den Bebauungsplan Dalheim-Rödgen Philosophenweg,Nr. III/17 aufzustellen. Der Beschluß, den B-Plan aufzustellen ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich am 8-1-00 bekannt gemacht worden.

Wegberg, den 10-01-2000
(KLEIN) Bürgermeisterin — (F.J. CREMER) Ratsmitglied

Gem.§ 3 Abs 1 BauGB erfolgte die öffentliche Unterrichtung der Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung nach ortsüblicher Bekanntmachung ~~am~~ vom 08-01-2000 am 17-01-00

Wegberg, den 18-01-2000
(KLEIN) Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. III/17 hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15-04-00 in der Zeit von 25-04-2000 bis 26-5-00 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 30-05-2000
(KLEIN) Bürgermeisterin

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB am 13-04-2000 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Wegberg, den Bebauungsplan Nr. III/17 aufzustellen, binnen Monatsfrist Stellung zu nehmen.

Wegberg, den 18-04-2000
(KLEIN) Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. III/17 wurde gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gem. § 10 BauGB wurde dieser Bebauungsplan vom Rat am 26-9-00 als Satzung beschlossen.

Wegberg, den 28-09-2000
(KLEIN) Bürgermeisterin — (U. FRIETEN) Ratsmitglied

Der Beschluß über den Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 14-10-00 bekanntgemacht.

Wegberg, den 17-10-2000
(KLEIN) Bürgermeisterin