

BEBAUUNGSPLAN I - 4 B
WEGBERG - LINDENSTRASSE
2. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB + NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB
FESTSETZUNGEN Gem. § 88 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB + HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, nur ausnahmsweise zulässig.
 - Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist die höchst zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen festgesetzt.
2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
- Der Bezugspunkt (BP) für die Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen sowie zur Bestimmung der Geländeoberfläche i.S. §§ 2 ff BauO NRW wird wie folgt festgesetzt:
 - a) Der BP ist die jeweilige mittlere Höhenlage der vorgelagerten fertig ausgebauten Verkehrsfläche.
 - b) Bei noch nicht fertig ausgebauter Straßenverkehrsfläche gilt die nach der Erschließungsplanung im „Deckenflächenplan“ festgelegte (geplante) Höhe des Endausbaues der Straßeverkehrsfläche.
 - Die Oberkante des „Rohbodens“ – Erdgeschoss – wird aus städtebaulichen Gründen i.S. § 9 Abs. 3 BauGB mit max. 0,50 m über Bezugspunkt (BP) festgesetzt. Ebenso sind Abgrabungen oder Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Teile der Baugrundstücke nicht zulässig, sofern sie nicht der Anpassung an die Verkehrsflächen oder an die Nachbargrundstücke dienen.
3. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
- Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und zur Vermeidung städtebaulicher Missstände wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 BauO NRW festgesetzt, dass zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück (Carport, Garage, Stellplatz) nachzuweisen sind.
 - Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Bauflächen und den hierfür festgesetzten Flächen sowie auf den Zufahrten zu den vorgenannten Garagen und Stellplätzen zulässig.
 - Aus städtebaulichen Gründen wird gem. § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, dass untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Bauflächen bis zu einer Fläche von max. 7,50 m² und einer Firsthöhe von max. 2,60 m zulässig sind. Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
 - Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch dann zulässig, wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.
4. BEPFLANZUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE
- Gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag sind – aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie zur Pflege des Ortsbildes – für die Bepflanzung der nicht überbaubaren Teile der Baugrundstücke ausschließlich standortgerechte Pflanzen der dort aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.
 - Unter besonderer Berücksichtigung des Ortsbildes und im Hinblick auf das künftige Wohnumfeld sind die Einfriedungen der Baugrundstücke straßenseitig zu bepflanzen.
5. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN i.S. § 9 Abs. 6 BauGB
- Das Plangebiet liegt im Einflussbereich eines Auegebietes:
 - a) Bei der Bauwerksgründung sind i.S. § 9 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB besondere bauliche Vorkehrungen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.
 - b) Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein.
 - Bei Abdichtungsmaßnahmen an Gebäuden ist ein Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. – Auskünfte über den Grundwasserstand erteilen das Staatliche Umweltamt Aachen sowie die Untere Wasserbehörde des Kreises Heinsberg.
 - Niederschlagswasser, das auf Baugrundstücken anfällt, ist gem. § 51a LVG dem Untergrund zuzuführen. Die Ableitung des Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers, das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, erfolgt, wie im Bereich des Bebauungsplanes I-4B Lindenstraße, über das öffentliche Kanalnetz (qualifiziertes Mischwassersystem).
 - Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die nächstgelegene Dienststelle der Polizei, der Kampfmittelräumdienst oder die Stadt Wegberg, Fachbereich Bürgerservice und Sicherheit zu benachrichtigen.
 - Archäologische Bodendenkmale sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn oder der Unteren Denkmalbehörde, Stadt Wegberg, umgehend mitzuteilen.
6. RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141, ber. BGBl. 1998 IS. 137 – in der Fassung von Änderung durch EAG Bau v. 24.06.2004, BGBl. IS. 1359).
 - Die nachstehenden Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:
 - a) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. IS. 132, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.04.1993, BGBl. IS. 466).
 - b) Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. IS. 58).
 - c) Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023).
 - d) Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 01.03.2003 (GV NRW S. 256).
 - e) Landeswassergesetz (LVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005.

WEGBERG, IM AUGUST 2006 - DIPL.-ING. ROBERT RIEHL

LEGENDE	
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	WA
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	0,4
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, z.B. EIN VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG	1
FIRSTHÖHE, HÖCHSTMASS - z.B. 8,50m über Bezugspunkt	FH 8,50
VON EINFRIEDUNGEN FREIZUHALTENDE FLÄCHEN	
BAUWEISE, BAUGRENZEN	
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	E
BAUGRENZE	---
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, KINDERGARTEN	KIGA
VERKEHRSFLÄCHEN	
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
STRASSENABGRENZUNGSLINIE	
VERKEHRSFLÄCHEN BES. ZWECKBESTIMMUNG, FUSSWEG	F
FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE	GS
EINFAHRT	
BEREICH OHNE EINFAHRT	
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN	
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, TRAFU	
GRÜNFLÄCHEN/BEPFLANZUNGEN	
GRÜNFLÄCHEN, PARKANLAGE	
ANPFLANZEN VON BÄUMEN	
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN	
GRENZEN	
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	---
SONSTIGE DARSTELLUNGEN	
GRUNDSTÜCKSGRENZEN, BESTAND	
GRUNDSTÜCKSGRENZEN, PLANUNG (GEM. CAD-BERECHNUNG)	

Der Rat der Stadt hat am 20.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes I - 4B Wegberg, Lindenstraße, 2. Änderung gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Wegberg, den 26.8.2006

Bürgermeisterin (H. Klein)

Ratsmitglied (H. Klein)

Der Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung nach örtlicher Bekanntmachung am 27.11.2006 in der Zeit vom 27.11.2006 bis 27.11.2006 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 27.11.2006

Bürgermeisterin (H. Klein)

Technischer Beigeordneter (H. Klein)

Der Beschluss über die Aufstellung ist am 27.11.2006 bekannt gemacht worden.

Wegberg, den 27.11.2006

Bürgermeisterin (H. Klein)

Technischer Beigeordneter (H. Klein)

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.11.2006 gebeten, ihre Stellungnahme binnen Monatsfrist abzugeben.

Wegberg, den 27.11.2006

Bürgermeisterin (H. Klein)

Technischer Beigeordneter (H. Klein)

Gemäß § 10 BauGB ist der Satzungsbeschluss mit Hinweis darauf, wo der Plan zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, am 27.11.2006 bekannt gemacht worden.

Wegberg, den 27.11.2006

Bürgermeisterin (H. Klein)

Technischer Beigeordneter (H. Klein)

Planverfasser

Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Wegberg mbH - Bahnhofstraße 42 - 41844 Wegberg

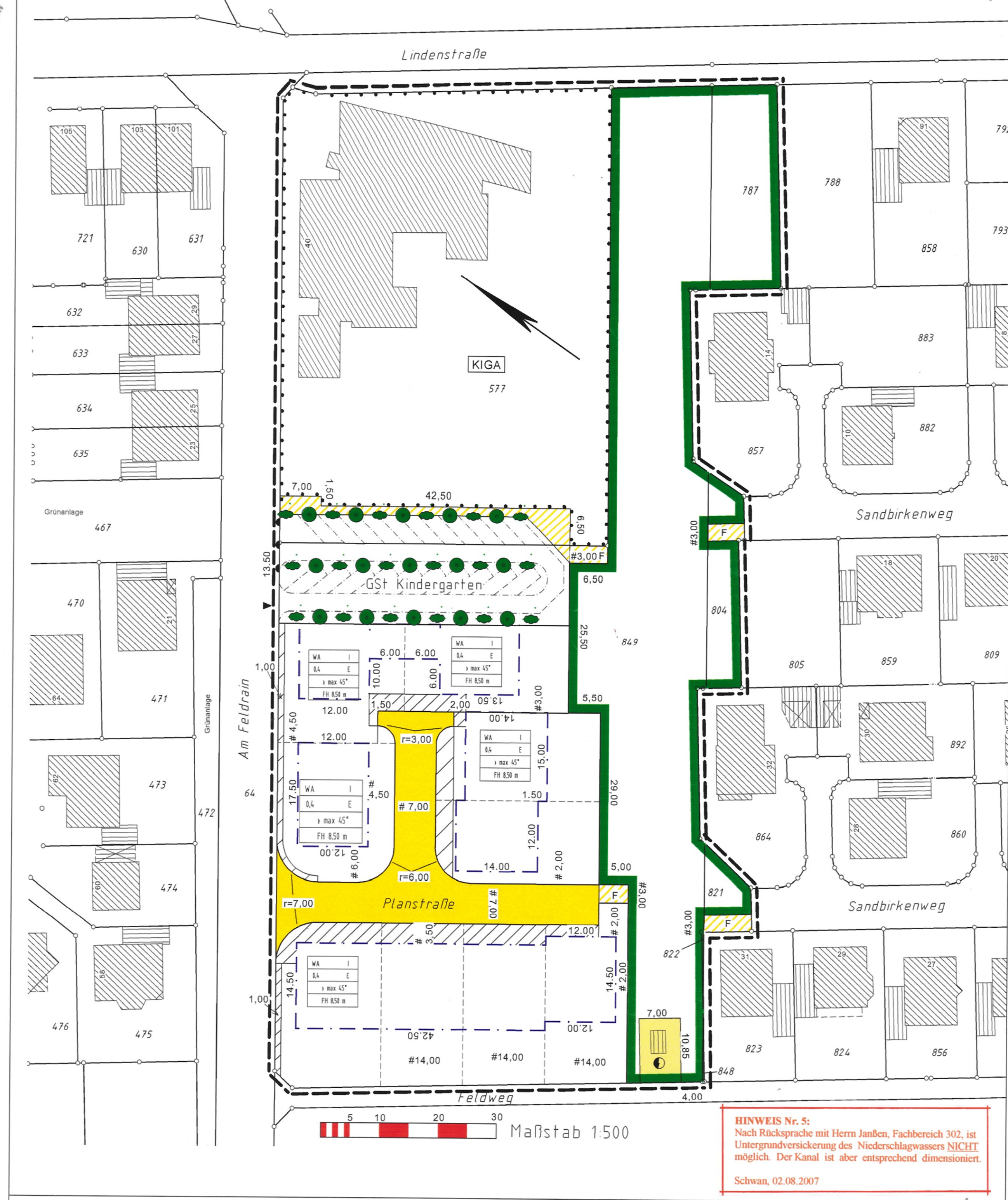
Wegberg, den Geschäftsführer

Botz & Holländer
Vermessungsbüro
Bahnhofstraße 42 - 41844 Wegberg
Tel 02434-928824 - Fax 02434-928826
info@botz-hollaender.de
www.botz-hollaender.de

Es wird bescheinigt:

- Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
- Die Planunterlage gibt den Zustand genau und vollständig wieder.
- Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Wegberg, den 26.08.2006 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Wegberg - Lindenstraße
I-4B, 2. Änderung

HINWEIS Nr. 5:
Nach Rücksprache mit Herrn Janßen, Fachbereich 302, ist
Untergrundversickerung des Niederschlagswassers NICHT
möglich. Der Kanal ist aber entsprechend dimensioniert.
Schwan, 02.08.2007