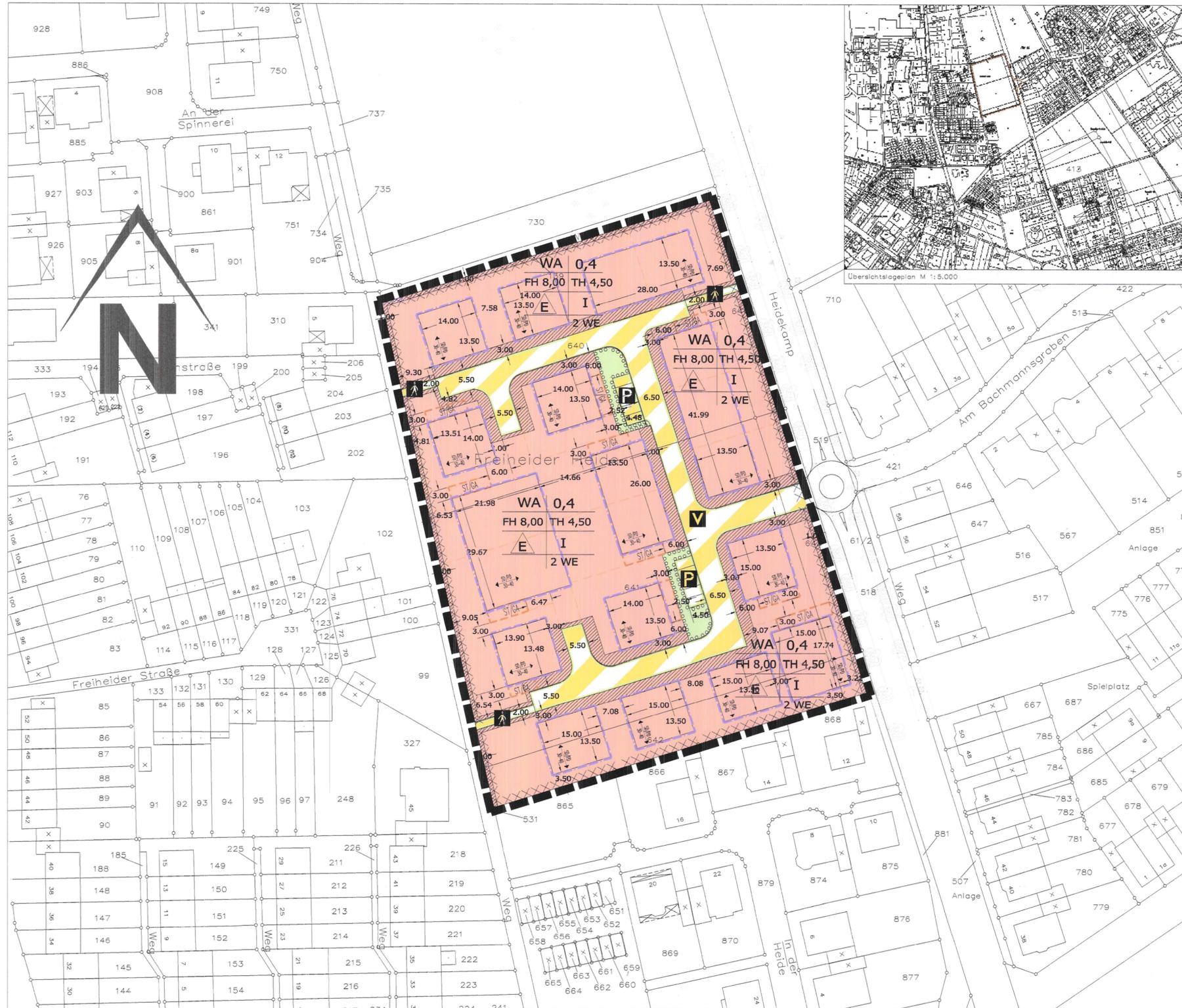




STADT WEGBERG

Bebauungsplan I-4F, Wegberg - Heidekamp



ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB

WA ALLEGMENES WOHNREBET (WA)
2 WE BEWÖHNUNG DER TÜR, DER KIMMERN UND WANDREHER, HER, UND KIMMERN, FÜR HAUSENREI

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB

z.B. 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
z.B. 1 ZAH DER KOLLEKTORZEIT IN KOLLEKTORST
z.B. FH 8,50 FREIWEITUNG DER HAUFPLÄTZE
30 - 40 ANORDNUNG DER HAUFPLÄTZE: HER, NR. 2, NR. 17
SD / PD ANORDNUNG DER VERKEHRSPHASEN DER HAUFPLÄTZE

Bauweise § 9 (1) NR. 2 BAUGB

E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
B BAUGRENZE

Fläche für Nebenanlagen § 9 (1) NR. 4 BAUGB

FLÄCHEN, DIE VON ENFRIEDRANGEN FREI ZU HALTEN SIND

VERKEHRSPHÄSEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB

STRASSENBEZUGSLINIE
VERKEHRSPHÄSEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
P FLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER UND RADFAHRER
P OFFENTLICHE PARKFLÄCHE
V VERKEHRSERHÖHIGER BEREICH

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) NR. 15 BAUGB

OFFENTLICHE GRÜNBLICHE ZWECKBESTIMMUNG: NACHRUHPFLANZPLATZ
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

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN BEI DENEN BEWÖHNUNG BEI BESONDEREN ANFORDERUNGEN GEGEN ÜBERNACHUNG BEI BESONDEREN BAULICHEN ANFORDERUNGEN BEZÜGLICH DER MAßNAHMEN ERFORDERLICH SIND

BESTAND, GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

GEBÄUDE
DURCHFÄHRT, ARKADE
FLURGRENZE
FLURSTÜCKSGRENZE
ZAUN
BOSCHUNG

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen und Linien haben nur erläuternde Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, z.B. geplante Grundstücksgrenzen.
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.

Hinweise

- Das gesamte Gebiet liegt innerhalb eines Auegebietes; gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Bebauung entsprechende bauliche Vorkehrungen gemäß DIN 1054 - DIN 18196 - DIN 18195 und der Baurodnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu treffen.
- Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde mitzuteilen; Bodendenkmal und Fundstelle sind nach erfolgter Anzeige drei Werktage unverändert zu erhalten.
- Wegen möglicher Einflüsse des Braunkohleabbaus sowie sich ändernder Flurabstände des Grundwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird empfohlen, bei der Bebauung entsprechende bauliche Vorkehrungen gemäß DIN 18195 zu treffen.
- Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die nächstgelegene Dienststelle der Polizei oder der
- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und in der Untergundklasse T1. In der DIN 4149 sind die entsprechenden baulichen Maßnahmen aufgeführt.
- Auf Grund der Stümpfungsauswirkungen des Braunkohleabbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegung nicht auszuschließen.
- Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlebaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung. Es ist mit einem anliegenden Grundwasserstand zu rechnen.
- Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet < 3 m unter Flur. Bei der Planung von tiefgründigen Bauwerken sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzusehen. Es muss beachtet werden, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung und kein zeitweiliges Abpumpen nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgt und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1 Die ausnahmsweise zulässige Nutzung der nicht störender Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, der Anlagen für Verwaltungen, der Gartenbaubetriebe und der Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass je Baugrundstück nur ein Wohngebäude zulässig ist.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,5 überschritten werden kann.
2.2 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück.
2.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe mit max. 0,50 m über Bezugspunkt festgesetzt.
2.4 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Traufhöhe baulicher Anlagen auf max. 4,50 m (gemessen von der Erdgeschossoberkante zum Schnittpunkt Dachschräge/Außenwand) und die Firsthöhe (oberster Abschluss der baulichen Anlage) auf max. 5,00 m über Bezugspunkt festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, daß Wintergärten, überdeckte Terrassen und Terrassen die hintere Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,00 m überschreiten dürfen.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
4.1 Die der Versorgung des Baugelbietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.
4.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind außer in den für sie vorgesehenen Flächen nur innerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig.
4.3 Von 4.2 abweichend sind Stellplätze auf den Zu- und Abfahrten von Garagen zulässig.
4.4 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 0,50 m betragen.
4.5 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Grundfläche von 7,50 qm und einer Firsthöhe von max. 2,50 m zulässig sind.

B Pflanzliste - gemäss Elterfahrbestimmung

- Pflanzliste A: Laubbäume 1. Ordnung mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m)**
Pflanzgröße Hochstamm 2-3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Esche (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 2. Ordnung mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren bis 15 m)**
Pflanzgröße Hochstamm 2-3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Eskkastanie (Castanea sativa)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Eibe (Taxus baccata)
Wainuss (Juglans regia)
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)
Wildkamel (Melus communis)
Wildbirne (Pyrus pyraeaster)
- Pflanzliste C: Sträucher mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren 4-8 m, Breite 4-8 m)**
Pflanzverband bei freiwachsenden Hecken ca. 1,5x1,5 m
Pflanzgröße: Leichter Strauch, Mindesttriebzahl 3, Höhe 70-90 cm
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hartvogel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Kirschpflaume (Prunus cerasifera)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Pfaffenhut (Eucryphia europaea)
Rainwilde (Ligustrum vulgare)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
Salweide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna/oxycantha)
Schwarze Apfelbeere (Aronia melanocarpa)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Pflanzliste D: Heckenpflanzen für jährlich zu schneidende Hecken, 3-4 Stk/m**
Hainbuche (Carpinus betulus) Pflanzgröße: Leichte Heister, Höhe 80-100cm
Liguster (Ligustrum vulgare) Pflanzgröße: Leichte Sträucher, Höhe 70-90 cm
Rotbuche (Fagus sylvatica) Pflanzgröße: Leichte Heister, Höhe 80-100 cm
Weißdorn (Crataegus monogyna)* Pflanzgröße: Leichte Sträucher, Höhe 70-90 cm
* nicht in der Nähe feuerbrandgefährdeter Kulturen (z.B. Obstplantagen)

Grenzabstände gemäß Abschnitt XI des Nachbarrechtsgesetzes NRW

Mit stark wachsenden Bäumen: 4 m
Mit allen übrigen Bäumen: 2 m
Mit Hochstamm Obstbäumen: 2 m
Mit stark wachsenden Sträuchern: 1 m
Sträucher dürfen in ihrer Höhe das 3-fache des Abstandes zum Nachbargrundstück nicht überschreiten.
Hecken bis 2 m Höhe (äußere Schnittkante) 0,5 m
Hecken über 2 m Höhe (äußere Schnittkante) 1 m

Gegenüber landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Grundstücken im Außenbereich sind die doppelten Abstände einzuhalten, höchstens jedoch 8 m.

Zu öffentlichen Wege- und Gewässerparzellen sowie öffentlichen Grünanlagen gelten Sonderregelungen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Das Plangebiet ist bei der Realisierung des „Eisernen Rheins“ durch Immissionen bis 50 dB(A) tags/nachts belastet. Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume sind gemäß des Schalldämmmaßes von 30 dB(A) nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baunehmungsverfahrens auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen Bebauungsstruktur (z.B. unterschiedliche Geschosse, Abschirmung, Reflexion) oder gelinderter Rahmenbedingungen geringere Lärmimmissionen gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten betroffenen Aufenthaltsräumen sind schalldämmende Lüfter einzubauen. Die schalldämmenden Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

6. Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
6.1 Es wird festgesetzt, dass die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* mit Sträuchern (90% der Fläche) und Bäumen (10% der Fläche) gemäß beigefügter Pflanzliste bepflanzt werden müssen.
6.2 Es wird festgesetzt, dass die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.
6.3 Innerhalb jedes Hausbaugrundstückes ist je begonnener 250 qm Grundstücksfäche ein Gehölz 1. Ordnung oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit als zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
7.1 Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückstützen) sind in einer Breite von 25 cm ab hinterer Randeinfassung auf den privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden.

8. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
8.1 Ein Abweichen von der festgesetzten Dachform ist bei Geradendächern zulässig.
8.2 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.
8.3 Lichtwerbungen, genehmigungspflichtige Werbeanlagen über 1,00 qm Flächengröße sowie Warenautomaten sind nicht zulässig.
8.4 Innerhalb der von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen sind Hecken und Sträucher gemäß Pflanzliste zulässig.
8.5 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind straßenseitig zu bepflanzen und flächendeckend zu begrünen.
8.6 Es wird festgesetzt, dass Wintergärten und überdeckte Terrassen ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig sind.
8.7 Es wird festgesetzt, dass die Dachdeckung nur in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig ist. Hochglänzende Dachdeckungen sind unzulässig.

Pflanzliste E: Hochstamm Obstbäume, Sorten geeignet für Streuobstwiesen

Apfel	Fruchtreife
Weißer-Kiepenapfel	früh
James Grieve	früh
Apfel aus Cronfels	mittelfrüh
Gemeinrat Oldenburg	mittel
Dümlener Rosenapfel	mittel
Jakob Leibel	mittel
Goldparmäne	mittel
Rote Sternrenette	mittelspät
Zuccalmaglio Renette	spät
Grüner Boskoop	spät
Roter Boskoop	spät
Landesberger Renette	spät
Ontario	spät
Rheinischer Winterrenobour	spät
Kaiser Wilhelm	spät
Rheinischer Bohnapfel	spät
Rheinische Schafsenase	spät
Gravensteiner	spät
Roter Bellefleur	spät
Freiherr von Berlepsch	spät
Ingrid Marie	spät

Birnen	Fruchtreife
Gleipe-Liebzig	früh
Williams Christbirne	mittelfrüh
Conference	mittel
Gute Luise	mittel
Gellets Butterbirne	mittel
Verains-Dachansbirne	spät
Alexander Lucas	spät
Köstliche von Chameux	spät
Pastorenbirne	spät
Madame Veré	spät

Südkirschen	Fruchtreife
Kassine Frühe	früh
Große schwarze Knorpelkirsche	spät
Hedelfinger Riesenkirsche	spät
Große Prinzesskirsche	spät
Bütners Rote Knorpelkirsche	spät
Schneiders Späte Knorpelkirsche	spät

Pflaumen etc.	Fruchtreife
Bühler Frühzetsche	früh
Hauszetsche	spät
Nancyrnbelle	mittel
Große grüne Renelode	mittel

Pflanzgröße bei Obstbäumen: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
Dem Bebauungsplan sind eine Begründung, ein Umweltbericht und ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag als wesentliche Bestandteile beigelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONV) in der Fassung vom 01.03.2000
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995

Die vorgenannten Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.



STADT WEGBERG

Bebauungsplan I-4F, Wegberg - Heidekamp

Index: 01	Änderung: Festsetzung Zulässigkeit, Hinweise	Datum: 08.09.09	Gez: SC/BC
Plan-Nr.: PM-B-07-53-B-01-01	Maßstab: 1:500	Entwurfsdatum: 23.06.2008	Planungsstand: 08.09.2009
Bearbeiter: Claßen/Christ	Zechner: Claßen	Geprüft:	

1. DER RAT DER STADT WEGBERG HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.06.2008 1. 2. ABS. 1. BAUGB BEGRIFFEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN I-4 F 9 BAUGB MIT SCHREIBEN VOM 23.06.2009 DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 23.06.2009

2. GEM § 13 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE DIE ÖFFENTLICHE UNTERSUCHUNG DER ÜBER DER ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG NACH ÖRTSBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 23.06.2009

3. DIE BEHÖRDEN, DIE VON DER PLANUNG BERÜHRT SEIN KÖNNTEN SOWIE SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB MIT SCHREIBEN VOM 23.06.2009 IHRE STELLUNGNAHME ZUR PLANUNG ABZUGEBEN

4. DIESER PLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU HABEN GEMÄß § 3 (2) BAUGB NACH ÖRTSBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 23.06.2009 10. BIS 20. 11.09 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

5. GEM § 10 BAUGB WURDE DIESER BEBAUUNGSPLAN VOM RAT AM 23.06.2009 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

6. GEM § 10 (3) BAUGB IST DIESER BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG AM 23.06.2009 ÖRTSBLICHER BEKANNT GEMACHT WURDEN

DIE PLANUNTERLAGEN LASSEN DEN ZUSTAND DES PLANGEBIETES IN EINEM FÜR DEN PLANMÄSSLICH REICHENDEN GRADE ERKENNEN

1. DER RAT DER STADT WEGBERG HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.06.2008 1. 2. ABS. 1. BAUGB BEGRIFFEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN I-4 F 9 BAUGB MIT SCHREIBEN VOM 23.06.2009 DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 23.06.2009

2. GEM § 13 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE DIE ÖFFENTLICHE UNTERSUCHUNG DER ÜBER DER ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG NACH ÖRTSBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 23.06.2009

3. DIE BEHÖRDEN, DIE VON DER PLANUNG BERÜHRT SEIN KÖNNTEN SOWIE SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB MIT SCHREIBEN VOM 23.06.2009 IHRE STELLUNGNAHME ZUR PLANUNG ABZUGEBEN

4. DIESER PLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU HABEN GEMÄß § 3 (2) BAUGB NACH ÖRTSBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 23.06.2009 10. BIS 20. 11.09 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

5. GEM § 10 BAUGB WURDE DIESER BEBAUUNGSPLAN VOM RAT AM 23.06.2009 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

6. GEM § 10 (3) BAUGB IST DIESER BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG AM 23.06.2009 ÖRTSBLICHER BEKANNT GEMACHT WURDEN

DIE PLANUNTERLAGEN LASSEN DEN ZUSTAND DES PLANGEBIETES IN EINEM FÜR DEN PLANMÄSSLICH REICHENDEN GRADE ERKENNEN