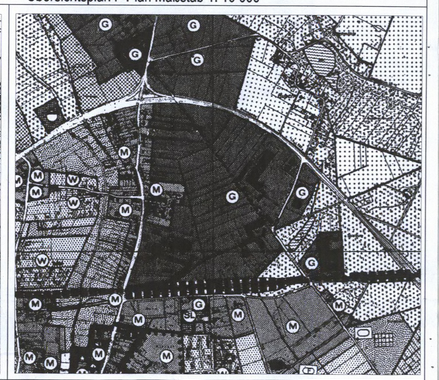
STADT WEGBERG

BEBAUUNGSPLAN I/14 Gewerbegebiet
7. Änderung
M. 1:1000

0 5 10 20 30 40 50

Übersichtsplan DGK Maßstab 1: 10 000

Übersichtsplan F-Plan Maßstab 1: 10 000



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG , BAUWEISE , BAUGRENZEN

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MI — MISCHGEBIET
- GE — GEWERBEGEBIET
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

- zB. II — ALS HÖCHSTMAß
- zB. II-III — ALS MINDEST - UND HÖCHSTMAß
- zB. 0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- zB. (1.2) — GESCHOßFLÄCHENZAHL
- O — OFFENE BAUWEISE
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- ED — NUR EINZEL - UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- zB. 8.50 — FIRSTHÖHE
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN iSd § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
- St / Ga — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN ZWECKBESTIMMUNG : STELLPLÄTZE / GARAGEN
- BAUGRENZEN

2. VERKEHRSFLÄCHEN

- STRAßENVERKEHRSFLÄCHE
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
- FLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- F+R — RAD UND FUßWEG
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

3. FREIFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- SPIELPLATZ
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

4. ABGRENZUNGEN

- GRENZE DER RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHE DER PLANÄNDERUNGEN

KENNZEICHNUNG:

- FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN, INSBESONDERE IM GRÜNDUNGSBEREICH, ERFORDERLICH SIND.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

01. Gemäß §1 Abs.5 BauGB sind die nach § 4 Abs.3 Nrn. 4 und 5, § 6 Abs.2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
02. Für die mit WA festgesetzten Bereiche wird gem. §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO Festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in §19 Abs.4 Satz 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf.
03. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt ; ausgenommen sind die mit MI II-III, sowie GE festgesetzten Bereiche.
04. In den mit MI und WA festgesetzten Bereichen wird unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände gemäß §47 BauO NW i.V.m. der VVBauO NW zu §47 BauO NW, §9 Abs.4 BauGB die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit mit zwei Stellplätzen (offen, Carport oder Garage) festgesetzt.
05. Gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB sind in den mit WA und MI festgesetzten Flächen Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in einer maximalen Breite von 5,00m zulässig.
06. In den mit MI und WA festgesetzten Bereichen wird die maximale Fisthöhee baulicher Anlagen für eingeschossige Gebäude auf 8,50 Meter, für zweigeschossige Gebäude auf 10,50 Meter und für dreigeschossige Gebäude auf 12,50 Meter festgesetzt.
Bezugspunkt (BP) ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am Baugrundstück.
07. Gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB wird festgesetzt, daß bauliche Anlagen innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen mit begrünten Flachdächern zu errichten sind.
08. Die Flächen, für die gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, dürfen nur mit Anpflanzungen gemäß der diesem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste versehen werden.
09. Zur Baugestaltung und dsamit zur Verbesserung des Wohnumfeldes und Entwicklung des Ortsbildes wird für die als WA und MI festgesetzten Flächen gem. §9 Abs.4 BauGB festgesetzt, daß Mauern/Sockel nur bis zu einer Höhe von maximal 0,60m zulässig sind. Ausgenommen sind Sichtschutzwände im Terrassenbereich zur Nachbargrenze hin ; diese Wände dürfen mit einer Höhe von maximal 2,50m die hintere Baugrenze um maximal 2,00 Meter überschreiten.
Für Einfriedungen im Gartenbereich ist eine Höhe - inkl. Sockel - von maximal 1,80m zulässig.
Zwischen Straßenbegrenzungslinie und baulicher Anlage (im Vorgartenbereich) sind - neben den vorstehend genannten Festsetzungen ausschließlich Einfriedungen mit lebenden Hecken bis zu 1,00 Metern Höhe zulässig.
10. Gemäß §9 Abs.1 Nr.24 i.V.m. §50 BImSchG wird festgesetzt, daß für die in dem gegliederten Gewerbegebiet (GE A - C) nach §8 BauNVO (ausnahmsweise) zulässigen Wohnungen der Nachweis zu führen ist, daß beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt ist, daß in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird: nachts 50 dB(A)
Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Betahren von Nachbargrundstücken durch Fahrzeuge mit Verbrennungsmotoren).
Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.
11. Für die Flächen, die als Flächen gekennzeichnet sind, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind, wird gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB i.V.m. §50 BImSchG bei baulichen Anlagen, die zum Wohnen bestimmt sind, festgesetzt, daß durch entsprechende bauliche oder technische Maßnahmen sichergestellt ist, daß in den Schlafräumen nachts der Innenraumpegel von 45 dB(A) nicht überschritten wird.
Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) überschreiten. Nachtzeit ist die Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr. Der entsprechende Nachweis ist auf das jederzeitige Verlangen der Bauordnungsbehörde vorzulegen.
12. Festsetzungen für das Gewerbegebiet (GE)
Gemäß §1 Abs..4 Nr.2 BauNVO wird in entsprechender Anwendung des Runderlasses des Ministers für Umwelt, raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - VB 3-8804.25.1
(V.Nr.2/90) - Abstandserlaß - festgesetzt,
- daß in den mit "A" gekennzeichneten Flächen Betriebe der Abstandsklasse I-VII nicht zulässig sind. Ausnahmsweise können Betriebe der Abstandsklasse VII zugelassen werden,
- daß in den mit "B" gekennzeichneten Flächen Betriebe der Abstandsklasse I-VI nicht zulässig sind. Ausnahmsweise können Betriebe der Abstandsklasse VI zugelassen werden,
- daß in den mit "C" gekennzeichneten Flächen Betriebe der Abstandsklasse I-V nicht zulässig sind. Ausnahmsweise können Betriebe der Abstandsklasse V zugelassen werden.
13. Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes wird in die vorhandene Vorflut (Schwalm) geleitet. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf den privaten Flächen zu versickern.

Begründung zum Bebauungsplan I 14-7. Änderung "Gewerbegebiet Wegberg"

Die 7.Änderung des Bebauungsplanes I 14 umfaßt zwei Bereiche:

- Ca. 4.300 m² der im Zentrum des Bebauungsplangebietes festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete", südlich der Railfeisenstraße.
- Ca. 9.800 m²der zwischen der Jakob-Hoogen-Straße und den Bahnanlagen festgesetzten "Mischgebiet".

ERFORDERLICHKEIT UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wurde aufgrund konkreter Bauabsichten (im wesentlichen von privaten Bauherren) die 7. Planänderung erforderlich. Neben einer Bebauung mit "Doppelhäusern" wird zunehmend eine "Einzelhausbebauung" bevorzugt. Obwohl die sich wandelnden Bedürfnisse privater Bauherren entsprechende Planänderungen bzw. Planannassungen zur Folge haben, besteht kein Grund, diesem Trend nicht zu folgen, zumal dies zu einer weniger dichten Bebauung beiträgt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
Damit trägt die 7. Bebauungsplanänderung den Bedürfnissen der künftigen Bewohner in hohem Maß Rechnung, ohne die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu beeinträchtigen.

BAUFLÄCHEN

Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert; die überbaubaren Bauflächen, festgesetzt durch Baugrenzen, werden entsprechend den vorliegenden konkreten Bauabsichten modifiziert.

VERKEHRSFLÄCHEN

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Wohnstraßen) bleiben unverändert; es erfolgt lediglich eine Ergänzung durch befahrbare Wohnwege / Stichwege, die keine Auswirkung auf das übrige Verkehrs- und Erschließungsnetz haben.

UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

Die zunehmende Errichtung freistehender Einfamilienhäuser vergrößern die effektiv verbleibenden unbebauten Bauflächen.
Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft i. S. § 1a BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG sowie mögliche Folgen auf den (Grund-) Wasserhaushalt (§ 51a LWG), sind unter diesem Aspekt nicht zu erwarten.

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes I 14 berücksichtigt in hohem Maße die Belange künftiger Bauherren; Interessen von Trägern öffentlicher Belange werden nicht berührt. Da die Grundzüge der Planung bestehen bleiben, wird die Änderung, nachdem den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

PFLANZLISTE

Heimische Bäume und Sträucher

Gehölzart

Acer campestre	(Feldahorn)	AC
Acer platanoides	(Spitzahorn)	APL
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	APS
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)	AG
Betula verrucosa	(Sandbirke)	BV
Carpinus betulus	(Hainbuche)	C
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	FS
Fraxinus excelsior	(gem. Esche)	FE
Prunus avium	(Vogelkirsche)	PA
Quercus petraea	(Traubeneiche)	QP
Quercus robur	(Stieleiche)	Q
Sorbus aucuparia	(gem. Eberesche)	S
Salix alba	(Kopfweide)	SAL
Tilia cordata	(Winterlinde)	T
Crataegus monogyna	(gem. Weißdorn)	CR
Cornus sanguinea	(roter Hartriegel)	CS
Corylus avellana	(Haselnuß)	CA
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	EE
Ligustrum vulgare	(gem. Liguster)	LV
Prunus spinosa	(Schlehe)	PSP
Rhamnus frangula	(Faulbaum)	RH
Rosa canina	(Hundsrose)	RC
Salix caprea	(Schlehe)	SCA
Sambucus nigra	(Schw. Holunder)	SN
Viburnum opulus	(gem. Schneeball)	VO
Ilex aquifolium	(Stechpalme)	IA

Auf den betroffenen Grundstücken sind die gewählten Gehölzarten der I. oder II. Ordnung, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 -12 cm, mit je einem Baumpfahl, so zu pflanzen und zu verankern, daß ein Mindestabstand der Bäume untereinander von 10m und zur benachbarten Parzelle von 6 m gewährleistet ist.

Alte bewährte Obstsorten

Bezeichnung

Klarapfel	früh
James Grieve	früh
Charlamowsky	früh
Geheimrat Oldenburg	mittelfrüh
Dülmener Rosenapfel	mittel
Jakob Lebel	mittel
Goldparmäne	mittelspät
Rote Stammrenette	mittelspät
Zuccalmaglios Renette	mittelspät
Grüner Boskoop	spät
Roter Boskoop	spät
Jonathan	spät
Ontario	spät
Rhein. Winterraumbour	spät
Kaiser Wilhelm	spät
Graue franz. Renette	spät
Clapps Liebling	früh
Williams Christbirne	mittelfrüh
Conference	mittel
Gute Luise	mittel
Gellerts Butterbirne	mittel
Verains Dechant	spät
Alexander Lucas	spät
Köstliche aus Charneu	spät
Pastorenbirne	spät
Madame Verté	spät
Kassins Frühe	früh
Gr. schw. Knorpelkirsche	mittel
Hedelfinger Riesenkirsche	spät
Große Prinzessinkirsche	spät
Ludwigs Frühe	früh
Schattenmorelle	mittel
Bühler Frühzwetsche	früh
Hauszwetsche	mittel
Nancy Mirabelle	mittel
Große grüne Reneklode	früh
Juglans regia (Walnuß)	
Castanea sativa (Eßkastanie)	

VARIANTE:	
Zul. geändert am	
Bearbeiter/Zeichner	vdh
Stand	
Ausgehändigt am	
geplottet am	30.04.1999
Anzahl	

VDH PROJEKTSERVICE
Hans–Otto von der Heide
Waldweg 28 41844 Wegberg–Dalheim
41844 Wegberg Tel.: 02436–339044

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung vom 03.11.1998 gem. § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I / 14 zu ändern.
Wegberg, den 09.12.1998
Die Bürgermeisterin — Das Ratsmitglied
H. KLEIN — OH ZIMMERS

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 13 BauGB wurde durch schriftliche Stellungnahme der betroffenen Bürger durchgeführt am 11-11-1998
Wegberg, den 12.11.1998
Der Stadtdirektor
H.SOEMERS

Die 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. I / 14 bedurfte keiner Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, da kein Belang von der Planänderung berührt ist (§ 13 Ziff.3 BauGB)
Wegberg, den 12.11.1998
Der Stadtdirektor
H. SOEMERS

Die 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. I / 14 ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Wegberg in seiner Sitzung am 27.04.1999 als Satzung beschlossen worden.
Wegberg, den 14.05.1999
Die Bürgermeisterin — Das Ratsmitglied
H.KLEIN — H.H.CREMER

Die Änderung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 07.05.1999 bekanntgemacht.
Wegberg, den 07.05.1999
Der Stadtdirektor
H. SOEMERS

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.
Mönchengladbach, den
ÖbVI U.Meise

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Mönchengladbach, den
ÖbVI U.Meise