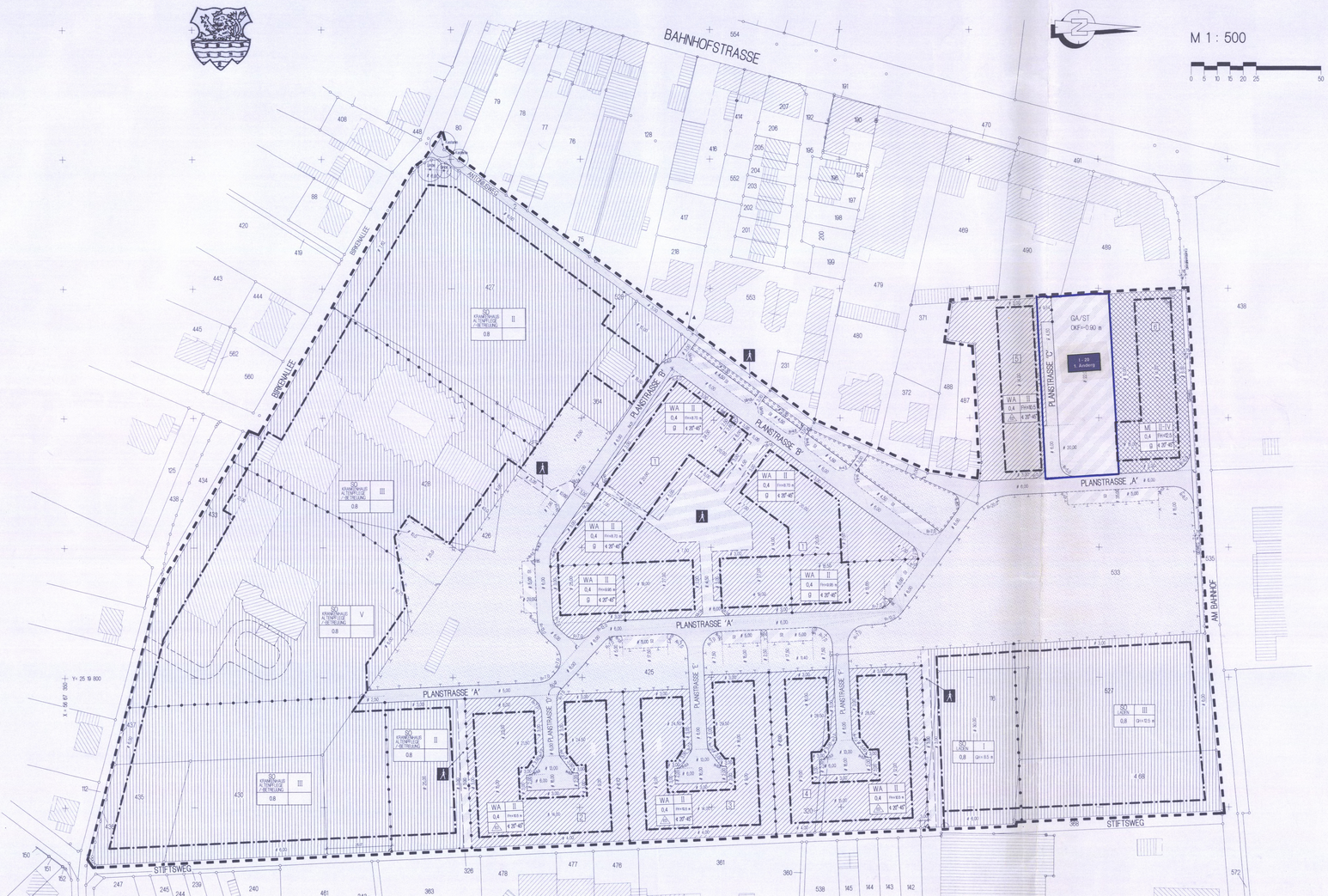
STADT WEGBERG BEBAUUNGSPLAN NR. I-20 IM KIEROTH



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
MISCHGEBIETE	MI
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	WA
SONDERGEBIETE	SO
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)	II
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE)	II-IV
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,4
FIRSTHÖHE (ZB. MAX. 8,70m) SIEHE AUCH TEXTLICHE FESTSETZUNG	FH. ≤ 8,70
DACHNEIGUNG	25°-45°
BAUWEISE / BAUGRENZEN	
GESCHLOSSENE BAUWEISE	g
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	ED
BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN	
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN	
VERKEHRSBERUHIGTER BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
VERKEHRSBERUHIGTEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER FUSSWEG	F
ERSCHLOSSWEGE DURCHGANG	
SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRAUCHERN	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
ERHALT VON EINZELBÄUMEN	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	
GARAGEN UND STELLPLÄTZE	GA/ST
GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
ORDNUNGSZIFFER DER WOHNBAUBEREICHE	2

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1:

Hochstämme in Straßenbereich:
Pflanzqualität: Stu. 3xv., mDb.; Stu 14-16 bis 18-20

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Hängebirke
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenliste 2:

Bäume 1. und 2. Ordnung in den Grünflächen:
Pflanzqualität: Stu. 3xv., mDb.; Stu 14-16 bis 18-20

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenliste 3:

Bodendeckende Pflanze:
Pflanzqualität: 1 SRT, 3-5 Triab 30-40 bis 40-60
Stauden mit Topfballen

Geranium macrorrhizum (Ingwersen' und , Spessart')	Storchschnabel
Geranium endressii	Storchschnabel
Hedera helix	Efeu
Hypericum Arten und Sorten	Johanniskraut
Pachysandra terminalis	Schattenglanz
Potentilla Arten und Sorten	Fingerstrauch
Rubus fruticosa x chamaebus	Niedrige Purpurbeere
Vinca minor	Immergrün
Spiraea decumbens	Spierstrauch
Stephanandra incisa ,Crispa'	Krichende Kranzspiere

Pflanzenliste 4:

Strauchpflanzen
Pflanzqualität: 1 STr, 3-5 Triab 60-100 bis 100-150
Hei. ab 120-150 bis 200-250

Acer campestre	Feldahorn
Corylus betulus	Hainbuche
Cornus mas/sanguinea	Kornelkirsche/Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrus vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Salix purpurea	Purpurweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Weigelie-in Arten	Weigelie
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe

Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Arten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera henryi	Immergrüne Geißschlinge
Parthenocissus	Wilder Wein
Pyracantha'Teton'	Feuerdorn
Wisteria sinensis	Blauregen

extensive Dachbegrünung

Sträuchern 70% Sprossen, Aussaat

Sedum-Arten	Mauerpfeffer
Sempervivum	Stocknelkenarten
Achillea segerati-folia	kaspischeSchafgarbe
Prunella	Brunnelle
Arenaria serpyllifolia	Bluthirnkräuter
Festuca	Schwingel

Pflanzschemata

Pflanzschema 1:

Lv	Lv	Lv	Rc	Rc	Rc	Rc	Ri	Ri	Ri	Rr	Rr	Rr	Br	Br	Br
Lv	Lv	Ao	Ao	Lv	Lx	Lx	Lv	Ri	Ri	Yo	Cp	Ao	Ao	Lv	Lv
Lv	Lv	Yo	Cr	Cr	Fa	Ao	Rc	Rc	Ps	Ps	Lx	Ao	Yo	Cr	Cr
Lv	Ps	Ps	Cr	Ri	Ri	Ri	Ri	Ri	Ao	Ao	Ps	Ps	Lv	Ao	Yo
Cp	Ps	Ps	Cr	Cr	Ri	Ri	Lv	Cm	Ps	Ps	Yo	Rr	Rr	Ao	Ao
Br	Br	Br	Rr	Rc	Rc	Rc	Rc	Rc	Rc	Ry	Ry	Ri	Ri	Ri	

Der Pflanzabstand beträgt 1,00 x 1,50 m.

Pflanzschema 2:

Lv	Rc	Rc	Lv	Lv	Lv	Rr	Rr	Ri	Ri	Ri	Ri	Rc	Lv	Lv	Lv
Ao	Cr	Cr	Lv	Lv	Ps	Ps	Yo	Ri	Ri	Ri	Cr	Lx	Lv	Lv	Lv
Ao	Rr	Cr	Ao	Ps	Rc	Rc	Yo	Cm	Cr	Lv	Lv	Lx	Ao	Ao	Ao
Cp	Cp	Ps	Ps	Cr	Ri	Ri	Ri	Ri	Ri	Ri	Ao	Ao	Ao	Ao	Ao
Ao	Ri	Ri	Lx	Lx	Ps	Lv	Lv	Ao	Ao	Ao	Rc	Rc	Ps	Ps	

Der Pflanzabstand beträgt 1,00 x 1,50 m.
verwendete Abkürzungen

Ao	Feldahorn	Acer campestre	
Ap	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	
Aps	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	
Ca	Hainbuche	Carpinus betulus	
Ck	Kornelkirsche	Cornus mas	
Cs	Hartriegel	Cornus sanguinea	
Cs	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	
Fa	Esche	Fraxinus excelsior	
Lv	Liguster	Ligustrum vulgare	
Lx	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	
Ps	Schlehe	Prunus spinosa	
Rc	Feldrose	Rosa arvensis	
Rh	Hundsrose	Rosa canina	
Rr	Filzrose	Rhamnus frangula	
Ri	Weinrose	Rosa rubiginosa	
Rr	Weinrose	Rosa rubiginosa	
Sv	Salweide	Salix caprea	
Vo	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	

TEXTLICHE FESTSETUNGEN

1. Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind die in WA-Gebiet nach § 4 Absatz 3 Nrn. 4 und 5, § 6 Absatz 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
2. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird für die WA-Gebiete der Ordnungsziffern 2,3,4 und 5 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungseinheiten je Wohngebäude festgesetzt.
3. Für die WA-Gebiete der Ordnungsziffern 2,3,4 und 5 wird unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände gemäß § 47 Bauornung NW i.V. m. der VV BauO NW zu § 47 BauO NW, § 9 Abs. 4 BauGB die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit mit 2 Stellplätzen (offen, Carport oder Garage) festgesetzt.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind die in den mit WA festgesetzten Flächen Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen in einer maximalen Breite von 5,00 m je Grundstück zulässig.
5. In denen mit WA festgesetzten Bereichen wird die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen zweigeschossige Gebäude auf 9,95 m bzw. 10,50 m bzw. bei zwei- bis viergeschossigen Gebäuden auf maximal 12,50 m festgesetzt. Bezugspunkt(BP) ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am Baugrundstück.
6. Die Flächen, für die gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, dürfen nur mit Anpflanzungen gemäß der dieser Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste versehen werden.
7. Zur Baugestaltung und damit zur Verbesserung des Wohnumfeldes und Entwicklung des Ortsbildes wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt, daß Mauern / Sockel nur bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig sind. Ausgenommen davon sind Sichtschutzwände in Terrassenbereich zur Nachbarschaftsgrenze hin, diese Wände dürfen mit einer Höhe von max. 2,50 m in tiefere Baugrenze um max. 2,00 m überschreiten.
Einfriedungen in Gartenbereich sind als Hecke oder transparenter Zaun in eine Höhe-incl. Sockel von max. 1,30m zulässig.
Zwischen Straßenbegrenzungslinie und baulicher Anlage sind ausschließlich Einfriedungen mit lebenden Hecken bis zu 1,00 m Höhe zulässig.
8. Unverschmutztes Niederschlagswasser,das auf den öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes anfällt, wird über einen öffentlichen Kanal in die vorhandene Vorflut (Schwalm) geleitet.
Unverschmutztes Niederschlagswasser aus den Bauflächen der WA-Gebiete ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu belassen und zu versickern.

NACHRICHTLICHE UBERNAHME VON MITTEILUNGEN TOB.

Nachrichtliche Übernahme von Mitteilungen TOB

1. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfelder.
2. Das Grundwasser steht bei ca. 8,50 m unter Gelände an, im Bereich des ehemaligen Sportplatzes bei ca.2,50 m.
3. Aufgrund von Sümpfungsmaßnahmen kann ein Anstieg des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden!

BEGRÜNDUNG

I. DAS PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet liegt **„innerhalb des Ringes"**, im Bereich des Siedlungsschwerpunktes, dem Zentrum der Stadt Wegberg und wird begrenzt durch die städtischen Haupt- und Anliegerstraßen „Am Bahnhof", „Birkenallee", „Stiftsweg" und „Antoniusweg".

Dieser Bereich umspannt sich von allen anderen Bau- und Planungsgebieten der Stadt Wegberg durch seine Zentralnutzung, der fußläufigen Erreichbarkeit von Dienstleistungs- und Versorgungsanlagen sowie Gesundheits- und Sozialeinrichtungen, sowie dem hohen Standard des Wohn- und Freizeitbereichs.

Im Norden des Planungsgebietes grenzt der Bahnhofsbereich mit den Verkehrsgütern von Nahverkehrsbahn „Schiene und Straße" sowie zwei Einkaufszentren an.
Im Westen befindet sich das Zentrum der Stadt mit seinen vielfältigen Versorgungsmöglichkeiten für Saisonen, wie Pfingstmarkt, Tagesstätte, Begegnungsstätten und dazu ansässigen Hotels, Gaststätten und Sportvereinen mit einem breiten Angebot an Sport-, Freizeit- und Kulturveranstaltungen.
Im Westen angrenzend Bahnhofstraße, Fußgängerzone u.a.) liegt der Bereich mit dem größten und umfassendsten Angebot an Gütern und Dienstleistungen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf, wie Einzelhandelsgeschäfte, Banken, Gaststätten, Cafés, Arztpraxen, Apotheken, Ämter und sonstige Einrichtungen. Aufgrund der Dienstleistungen aus den Bereichen „Gesundheit" und „Versorgung". Die Grün- und Einfriedungsflächen mit Stadtpark und Ausnahmerich von Schwalm und Beecker Bach führen von Zentrum unmittelbar in den Freibereich.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt rd. 8,3 ha, wovon rd. 2,6 ha dem Krankenhaus mit den Einrichtungen für Senioren zuzuordnen sind.
Die restlichen Flächen des Bebauungsplanes sind unbebaut und wurden weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der im Jahre 1979 bekanntgemachte Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt für das Planungsgebiet gemischte Bauflächen (MI bzw. „Flächen für den Gemeinbedarf/Krankenhaus" dar.

II. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Wegen der besonderen, einzigartigen Lage des Planungsgebietes wurde in 1993/94 durch einen städtebaulichen Wettbewerb das für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wichtigen **Planungsziel** erbracht, nämlich die Schaffung eines Wohnbereiches für Senioren, Familien und Alleinstehende, sowie Einrichtungen für Senioren und ledierliche Familien unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Krankenhauses und Wahrung der dort vorhandenen parkähnlichen Grünflächen und deren Einbeziehung in die künftige Baustruktur.

Um dieses Ziel verwirklichen zu können, ist eine adäquate städtebauliche Lösung über z.Zt. ungeordneten Zustandes im Bereich der Straße „Am Bahnhof" große verlegbare Flächen, Einkaufszentrum mit angrenzender Gemeinnützige sowie einem in einer ehemaligen Sandgrube, bis 2 - 4 m unter Okerkante Gelände liegendem Sportplatz) zu erarbeiten.

Um diese, dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Planungsziele zu sichern und die freien, unbebauten Flächen als Quereien dieser „Am Zugehl" anderen (Bau-) Interessenten zu entziehen, ist es 15. städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich, einen **Bebauungsplan** aufzustellen.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung **Bebauungsplan I-20 Wegberg, im Kieroth**

III. GRUNDLAGEN UND FESTSETZUNGEN FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

III. Bauflichen

Im Sinne der vorgenannten Planungsziele stellt der Bebauungsplan die nachstehenden Festsetzungen für die vorgesehenen Flächennutzungen dar:

1. Sondergebiete, Krankenhaus

Diesen, im Süden des Planungsgebietes gelegene Bereich, ist Einrichtungen des Krankenhauses und der Altenpflege vorbehalten. Die Gliederung nach dem Maß der baulichen Nutzung erfolgte unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen und Flächenneubungen der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung.

2. Allgemeine Wohngebiete

2.1 Auf den von den Planstraßen **A und B** eingerahmten Flächen sollen Wohnungen für Senioren z. T. als betreute Wohnungen errichtet werden. Diese Wohnungen sollen aufgrund ihrer Lage und ihrer Nähe zu Stadt der baulichen Nutzung eine, zwei Vollgeschossen berücksichtigt gleichermaßen die Interessen der westlich des Antoniusweges gelegenen Einfamilienhäuser, als auch die der Kranken- und Altenpflege im südlich angrenzenden Sondergebiet Krankenhaus).
Konkrete Baukörperlichen liegen vor und entsprechen damit - zum Wohl der Allgemeinheit - die starken Bedürfnisse nach Wohnungen für Senioren ohne betreuen von der übrigen Wohnbebauung und der Störung der Funktionsfähigkeiten des Krankenhauses.

2.2 Auf den westlich der Planstraße A Bereich mit Nr. 9 gekennzeichnet) gelegenen Flächen sollen - in Fortsetzung der bestehenden Einfamilienhäuser - weitere Einfamilienhäuser errichtet werden, vorzugsweise für kinderreiche Familien.
Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem der vorhandenen Einfamilienhausbebauung.

2.3 Am östlichen Rand des Planungsgebietes, unmittelbar an der Bahnlinie, wurden städtebaulich angeordnete Bauflächen (an den Planstraßen B, E und F) festgesetzt für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, diese Bereiche können dem „Innen-Wohnbereich" zur Verfügung gestellt werden.

Anm. Art und Gestaltung der festgesetzten WA-Flächen lassen ein weiteres Gestaltungselement aus dem vorgenannten städtebaulichen Wettbewerb der Schaffung hofähnlicher Bebauung (etwa L.S. von Beginenhöfen) erkennen.

3. Mischgebiete

Unmittelbar an der Straße „Am Bahnhof", zwischen dem Postgebäude und der Planstraße **A** gelegen, wurden Mischgebiete (MI) festgesetzt, um neben einer möglichen Wohnnutzung, die Dienstleistungs- und Gewerbenutzung auf dem Bereich „Bahnhofstraße" fortzuführen.

4. Sondergebiete, Laden

Dieses z.Zt. weitgehend versiegelten Flächen stehen für die Errichtung neuer oder für die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung (keine großflächigen Betriebe!). Das Maß der baulichen Nutzung ist in Richtung der geplanten Wohnbebauung abgestuft.

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 25000

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan I-20 im Kieroth trägt wesentlich zu einer geordneten, städtebaulich wünschenswerten Entwicklung eines dezidiert, zentrumsnahen Bereiches bei.
Die im Zentrum von Wegberg konzentrierten Infrastruktureinrichtungen werden gestärkt und können dadurch ihr Angebot verbessern und ausbauen, was der gesamten Stadtentwicklung zugute kommt.
Durch die Schaffung neuer Wohnmöglichkeiten entstehen größere Aufgaben, was einen Bestand sichert - im Interesse und zum Wohl der Allgemeinheit.
Der Nachfrage nach Wohnraum für die hier genannten Personen und Bevölkerungsgruppen kann in geeigneter Weise, an einem hervorragenden Standort Rechnung getragen werden.
Die bestehenden Maßnahmen sollen **innerhalb** der im Zusammenhang bebauten Ortslage realisiert werden. Dadurch wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden, was im Interesse der Wohnumfeldqualität und im Hinblick auf die Aspekte von Natur und Landschaft - im Sinne der Stadterhaltung der Eingriff minimiert und im Planungsgebiet selbst entsprechend ausgeglichen.

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

1. Landschaftspflegerischer Begleitplan
   Verfasser: Ing.-Büro Adv.Lappen, Landschaftsarchitekt, Netteral
2. Umbenennung zur Verrieferung von Oberflächenwasser
   Verfasser: Dipl. Ing. J. Dietrich, Dr. Ing. G. Leonhardt, Düsseldorf

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung vom 05.06.86 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I-20 aufzustellen.

Wegberg, den 08.05.1986
Der Bürgermeister
Stadt Wegberg Kreis Heinsberg

Der Bebauungsplan Nr. I-20 ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Wegberg in seiner Sitzung am 25.1987 als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den 08.05.1986
Der Bürgermeister
Stadt Wegberg Kreis Heinsberg

Der Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 27.8.87 beteiligt, zur Absicht der Stadt Wegberg, den Bebauungsplan Nr. I-20 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Wegberg, den 08.05.1986
Der Stadtdirektor
Stadt Wegberg Kreis Heinsberg

Der Bebauungsplan Nr. I-20 aus den Flächennutzungsplan des Flächennutzungsschutzes ist Bekanntmachung vom 13.3.98 erfolgte am 13.3.98.

Wegberg, den 3.12.98
Der Stadtdirektor
Stadt Wegberg Kreis Heinsberg

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte die öffentliche Unterrichtung der Bürger über die Ziele und Zwecken der Planung nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.08.87 und erfand am 15.09.87.

Wegberg, den 08.05.1986
Der Stadtdirektor
Stadt Wegberg Kreis Heinsberg

Der Bebauungsplan Nr. I-20 hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.09.87, in der Zeit vom 30.9.87 bis 30.10.87 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Auslegung unterrichtet.

Wegberg, den 08.05.1986
Der Stadtdirektor
Stadt Wegberg Kreis Heinsberg

Die Planungsunterlagen lassen den Zustand des Planungsgebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen.
Die Flurstücke stimmen in ihren Grenzen und Bezeichnungen mit den Liegenschaftskataster überein.

Dipl.-Ing. Vermessungsdirektor Bezirksregierung Verfassungsschutzer

Stand der Planunterlagen
Netteltal, den 05.05.1986

PLANUNGSBÜRO MATTHIAS SCHMITZ
41751 VIERSEN HEITERSTR. 9
TEL 02162/52017-18 FAX 51883