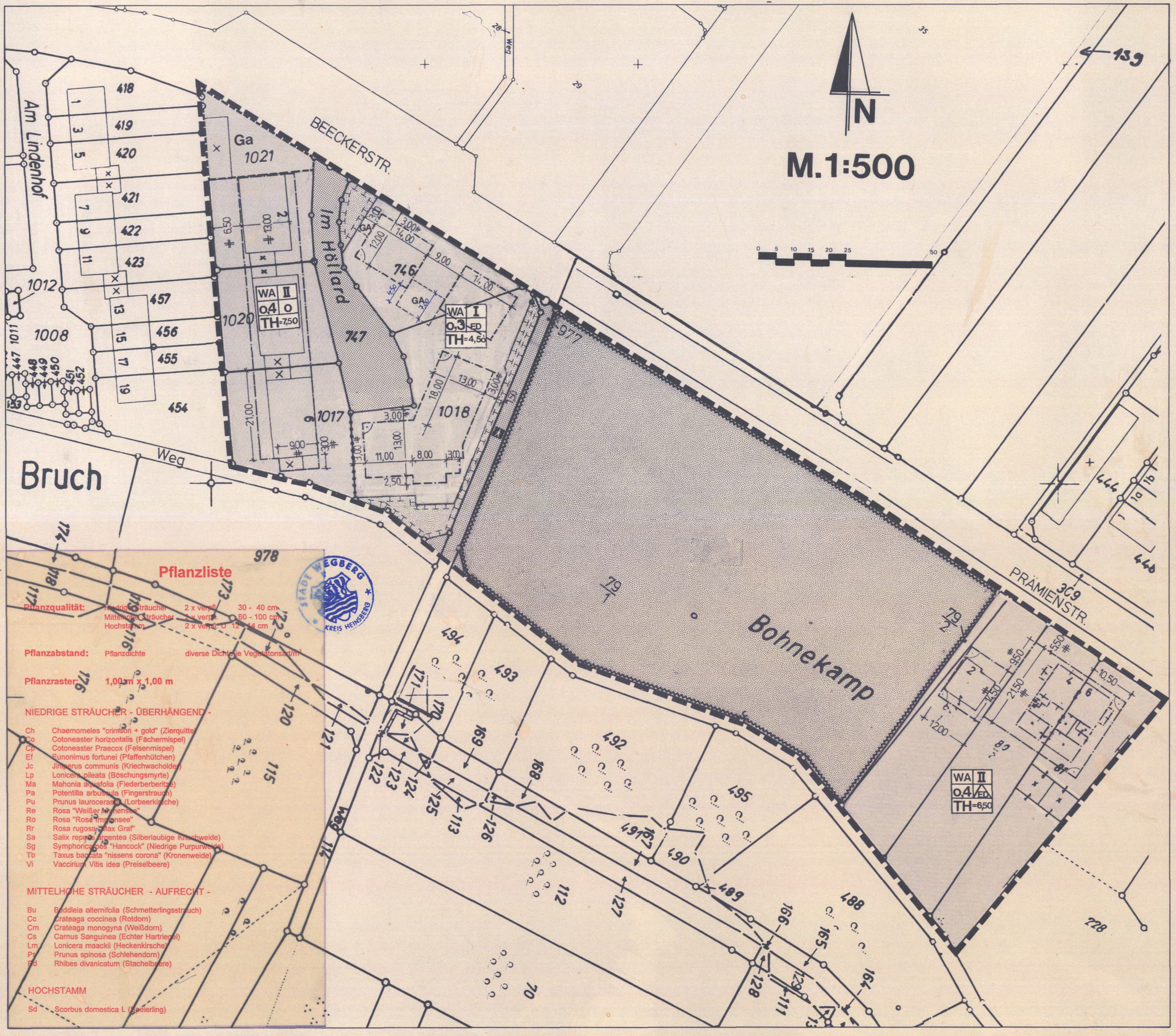
STADT WEGBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. I 22
IM HÖLLARD/BOHNEKAMP



Pflanzliste

Pflanzqualität: Niedrige Sträucher 2 x verpfl. 30 - 40 cm
Mittelhohe Sträucher 2 x verpfl. 60 - 100 cm
Hochstamm 2 x verpfl. U 12 - 14 cm

Pflanzabstand: Pflanzdichte diverse Dichte je Vegetatonsart/m²

Pflanzraster: 1,00 m x 1,00 m

NIEDRIGE STRÄUCHER - ÜBERHÄNGEND -

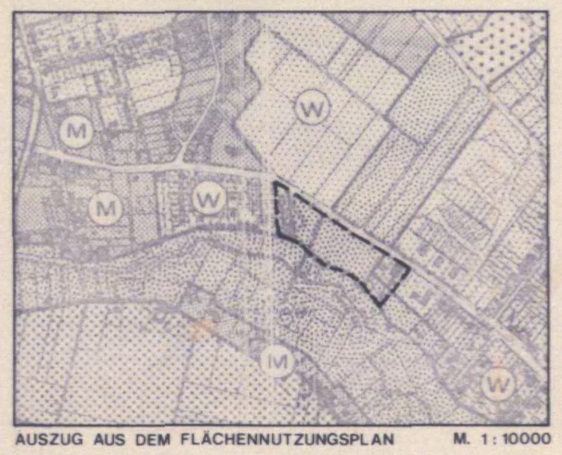
Ch	Chaemomeles "crimson + gold" (Zierquitte)
Co	Cotoneaster horizontalis (Fächermispel)
Cp	Cotoneaster Praecox (Felsenmispel)
Ef	Eunonimus fortunei (Pfaffenhütchen)
Jc	Juniperus communis (Kriechwacholder)
Lp	Lonicera pileata (Böschungsmyrte)
Ma	Mahonia aquafolia (Fiederberberitze)
Pa	Potentilla arbuscula (Fingerstrauch)
Pu	Prunus laurocerasus (Lorbeerkirsche)
Re	Rosa "Weißer Immensee"
Ro	Rosa "Rose Immensee"
Rr	Rosa rugosa "Max Graf"
Sa	Salix repens argentea (Silberlaubige Kriechweide)
Sg	Symphoricarpos "Hancock" (Niedrige Purpurweide)
Tb	Taxus baccata "nissens corona" (Kronenweide)
Vi	Vaccirium Vitis idea (Preiselbeere)

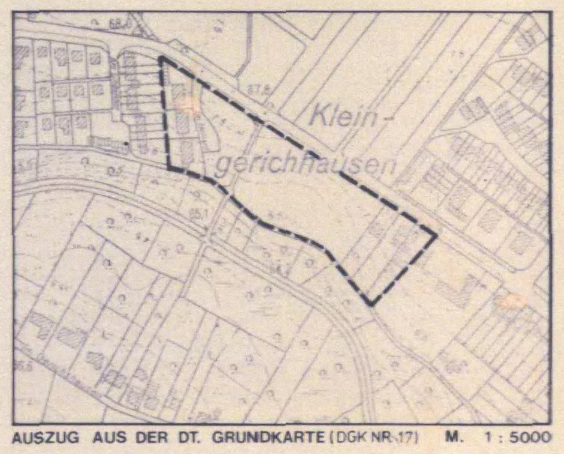
MITTELHOHE STRÄUCHER - AUFRECHT -

Bu	Buddleia alternifolia (Schmetterlingsstrauch)
Cc	Crateaga coccinea (Rotdorn)
Cm	Crateaga monogyna (Weißdorn)
Cs	Carnus Sanguinea (Echter Hartriegel)
Lm	Lonicera maackii (Heckenkirsche)
Ps	Prunus spinosa (Schlehendorn)
Rd	Rhibes divanicatum (Stachelbeere)

HOCHSTAMM

Sd	Scorbus domestica L (Speierling)


AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1:10000



AUSZUG AUS DER DT. GRUNDKARTE (DGK NR.17) M. 1:5000

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	WA

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZB. II	II
GRUNDFLÄCHENZAHL ZB. 0,4	0,4
TRAUFHÖHE GEMÄSS § 16,(3) 2 BAU NVO WIRD DIE TRAUFHÖHE AUF DEM HÖCHSTEN PUNKT DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, AM BAUGRUNDSTÜCK, FESTGESETZT ZB. 7,50	TH=7,50m

BAUWEISE

OFFENE BAUWEISE	o
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	ED
BAUGRENZE	

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
FUSSWEG	

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN vergl. textl. Festsetzung	
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (vergl. textl. Festsetzungen).	
von der Bebauung freizuhaltende Flächen und deren Nutzung.	

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN. ZWECKBESTIMMUNG: GA	GA
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN (Garagen, Stellplätze, Versorgungsanlagen)

Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen i. S. § 14 (1) BauNVO sowie Gragen i. S. § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Baugrundstücke bzw. der hiefür festgesetzten Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Überdachte / nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich der mit WA 1-geschossig festgesetzten Fläche wird die Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen von der Verkehrsfläche "Im Höllard" erfolgen.

Gemäß § 1 (6, 2) BauNVO sind Versorgungsanlagen i. S. von § 14, Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

WOHNGEBIETE

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die im WA-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen (§ 4 (2), Ziff. 2 BauNVO) - "Speisewirtschaften" nicht zulässig sind; die allgem. zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 (2), Ziff. 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3), Ziff. 1 - 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sollen als "Ausgleichsflächen" i. S. § 8 BNatSchG mit regionaltypischer Vegetation/Bestockung bepflanzt werden.

Die als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Bereiche dienen als Ersatzflächen für Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft durch künftige Planungen und Maßnahmen i. S. BNatSchG.

Die im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie von der Bebauung freizuhaltende Flächen und die als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzten Flächen sollen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich übernommen werden.

Für die im Bebauungsplan als WA 1-geschossig festgesetzten Flächen wird festgesetzt, daß die Oberflächenwasser auf dem Grundstück verbleiben und im Untergrund versickert werden müssen.

BEGRÜNDUNG

BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Der Bebauungsplan I 22 - Im Höllard/Bohnekamp liegt zwischen den Ortslagen Wegberg und Beeck im Siedlungsschwerpunkt von Wegberg, "innerhalb des Ringes". Das ca. 1,6 ha große Planungsgebiet wird begrenzt im Norden durch den städtischen Hauptverkehrszug "Beecker Straße - Prämienstraße", im Süden durch die Bachauen des Beecker Baches, im Westen durch die vorhandene Bebauung der "Ortslage Wegberg" und im Osten durch die bestehende Wohnbebauung der "Ortslage Beeck". Das Planungsgebiet schließt die bestehende Bebauung der Ortsränder von Wegberg und Beeck mit ein.

PLANUNGSZIELE

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungsziele sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes soll die vorhandene Wohnbebauung am östlichen Ortsrand der Ortslage Wegberg (an der Straße "Im Höllard") durch eine eingeschossige Wohnbebauung abgerundet werden, wobei die Hausgärten dieser künftigen Bebauung einen städtebaulich und landschaftsplanerisch wünschenwerten, gleitenden Übergang von der Bebauung zur angrenzenden Freifläche hin darstellen.

Die Ortsrandbebauung aus Richtung Beeck soll mit der z. Z. vorhandenen Bebauung ihren Abschluß finden.

Zwischen den beiden "Ortsrändern" soll eine ca. 120 m breite Freifläche - im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt - freigehalten werden.
Diese Fläche ist der südliche Ansatz einer ca. 4,5 ha großen Grünfläche, die den Auenbereich "Beecker Bach" mit den nördlich des Kiefernweges liegenden Waldflächen verbindet und ist somit wesentlicher Bestandteil im System der Vernetzung ökologisch wertvoller Bereiche.
Damit wird ein weiteres Planungsziel, die Verhinderung des baulichen Zusammenwachsens der Ortslagen Wegberg und Beeck, erreicht.

RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

1. BAUFLÄCHEN
Im Sinne der Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden die Bauflächen als ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für die Bereiche, die bereits bebaut sind, entsprechend der derzeitigen Nutzung festgesetzt, wobei die überbaubaren Bauflächen künftige Erweiterungen nur bedingt zulassen.

Für die noch unbebauten Bereiche östlich der Straße "Im Höllard" werden für das Maß der baulichen Nutzung die zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft (ein Geschoß; GRZ = 0,3).

Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen soll die künftige Bebauung in diesem Bereich so ausgerichtet werden, daß sich die Hausgärten hin zur östlich angrenzenden Frei- (Grün-) fläche orientieren. Dies trägt ganz wesentlich zur Verbesserung des Ortsbildes (Ortsrand) bei und stellt einen vermittelnden Übergang von den "Baubereichen" zu den "Grünbereichen" dar.

2. VERKEHRSFLÄCHEN
Neue Verkehrsflächen wurden nicht festgesetzt; die vorhandenen Verkehrsflächen (Straße "Im Höllard" und Fuß- (Wirtschafts-)weg von der Beecker Straße in Richtung Beecker Bach) wurden entsprechend ihrer Zweckbestimmung festgesetzt.

3. FREIFLÄCHEN
Um einerseits eine wirtschaftlich sinnvolle Bodennutzung durch Bereitstellung von "Bauland" zu gewährleisten, andererseits aber auch den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu genügen, wurden die überbauberen Bauflächen nur im unbedingt notwendigen Umfange festgesetzt.

Darüber hinaus wurden für diese unvermeidliche Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes durch Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sichergestellt.

Die Nutzung dieser Flächen erfolgt nach Maßgabe des diesem Bebauungsplan beigefügten Pflanzplanes, einschließlich Pflanzliste (regionaltypische Vegetation und Bestokkung).

Die zwischen den Ortsrändern von Wegberg und Beeck festgesetzte, von der Bebauung freizuhaltende Fläche ist als "Reserve"- Ausgleichs-fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für Eingriffe in Natur und Landschaft (i. S. § 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz), die möglicherweise künftig an anderen Stellen des Stadtgebietes erfolgen, vorgesehen.

Diese zukunftsgerichtete, ökologisch wichtige Maßnahme, dient gleichermaßen dem Schutz des Bruchgebietes "Beekker Bach", als auch der städtebaulich wünschenwerten Forderung nach Verbesserung des Ortsbildes und des Wohnumfeldes im Bereich Beecker Straße - Prämienstraße.

ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I 22 - Im Höllard/-Bohnekamp sind durch die Wahl der Festsetzungen alle Voraussetzungen gegeben zur Vorbereitung, Lenkung und Realisierung der oben formulierten Planungsziele.

Innerhalb des Siedlungsschwerpunktes konnten sowohl zwischen den allgemeinen Anforderungen an das Wohnen, vor dem Hintergrund der Notwendigkeit zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung, als auch den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein gerechter Ausgleich erzielt werden.

Der Rat Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung vom 11.06.1990 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I-22 aufzustellen.

STADT WEGBERG KREIS HEINSBERG

Wegberg, den 12.06.1990
Der Bürgermeister JAKOBS — Das Ratsmitglied WAGNER

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 7.04.1992 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Wegberg, den Bebauungsplan Nr. I-22 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

STADT WEGBERG KREIS HEINSBERG

Wegberg, den 07.04.1992
Der Stadtdirektor SOEMERS

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die öffentliche Unterrichtung der Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung nach ortsüblicher Bekanntmachung am 3.03.1994

STADT WEGBERG KREIS HEINSBERG

Wegberg, den 03.03.1994
Der Stadtdirektor SOEMERS

Ratsbeschluss: 28.3.95

Der Bebauungsplan Nr. I 22 hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.10.94 in der Zeit vom 28.10.94 bis 28.11.94 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.94 von der Auslegung unterrichtet.

STADT WEGBERG KREIS HEINSBERG

Wegberg, den 05.12.1994
Der Stadtdirektor SOEMERS

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 27.3.96 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 6. Mai 1996
Az.: 35.2.12-5811-20 32/96

Köln, den 6. Mai 1996
Bezirksregierung Köln
Der Regierungspräsident
I. A. Schmitz

Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 12 BauGB am 14.03.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Wegberg, den 12.03.97
Der Stadtdirektor

STADT WEGBERG KREIS HEINSBERG

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.

Knaut
Kreisobervermessungsrat

KREIS HEINSBERG

Stand der Planunterlagen
Heinsberg, den 27.10.1994

Planverfasser:

Stadt Wegberg, Planungs- und Hochbauamt

Wegberg, den 27.10.1994
Amtsleiter RIEHL

STADT WEGBERG KREIS HEINSBERG

ÄNDERUNGEN

Ergänzungen der textlichen Festsetzungen

Für die als Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Bereiche wird zusätzlich festgesetzt:

Es sind standortheimische Laubgehölze mit einem hohen Anteil an dornigen Arten in artgerechten Abständen und in durchmischter Anordnung zu pflanzen ("Gruppenpflanzung"). Dabei sind mindestens zehn verschiedene Gehölzgattungen zu verwenden, wobei keine der verwendeten Gattungen einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Der Anteil von Gehölzen erster Ordnung (Großbäume) darf 5 % der zu pflanzenden Gehölze nicht überschreiten. Die Bepflanzung ist mit der Erstellung des Lärmschutzwalls durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Art und Maß der Bepflanzung sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

STADT WEGBERG KREIS HEINSBERG