Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung vom 11.07.95 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I 29 aufzustellen.

Wegberg, den 12.07.95

Die Bürgermeisterin KLEIN — Das Ratsmitglied HENNIG

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitge Bürgerbeteiligung in der Zeit vom ..... bis ..... .

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Rahmen der geplanten Aufstellung einer Satzung nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnG.

Der Bebauungsplan Nr. I 29 hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.12.95 in der Zeit vom 3.01.96 bis 3.02.96 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.12.95 von der Auslegung unterrichtet.

Wegberg, den 05.02.96

Der Stadtdirektor
SOEMERS

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 27.12.95 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Wegberg, den Bebauungsplan Nr. I 29 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Wegberg, den 02.01.96

Der Stadtdirektor
SOEMERS

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 01.08.1996 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 13.09.1996 Az.: 35.2.12-58-2078/96

Köln, den 16.9.1996

Der Regierungspräsident

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 14.03.97 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 07.11.97

Der Stadtdirektor
(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.

Stand der Planunterlagen 30.6.1995

Heinsberg, den 22.3.1996

Der Bebauungsplan Nr. I 29 ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Wegberg in seiner Sitzung am 12.03.96 als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den 13.03.96

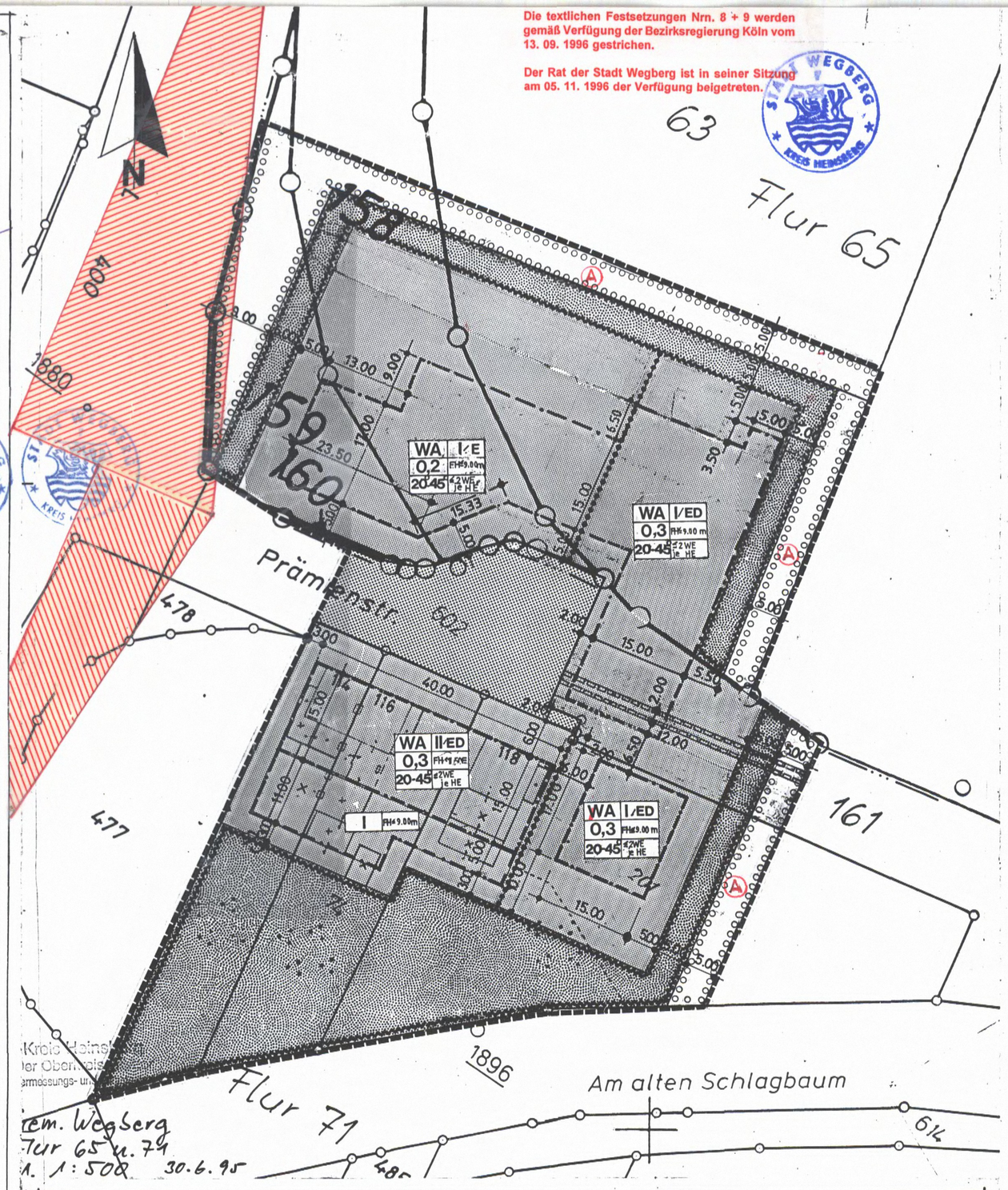
Der Bürgermeister — Das Ratsmitglied

0 10 20 30 40

M 1 : 500 — 7/95

Die textlichen Festsetzungen Nrn. 8 + 9 werden gemäß Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 13. 09. 1996 gestrichen.

Der Rat der Stadt Wegberg ist in seiner Sitzung am 05. 11. 1996 der Verfügung beigetreten.

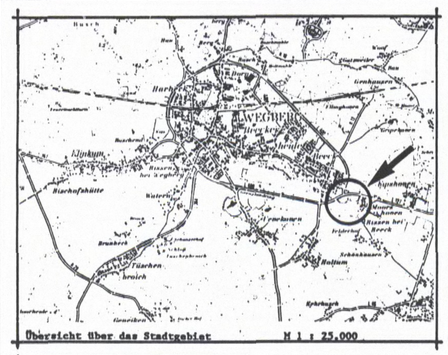


PFLANZLISTE

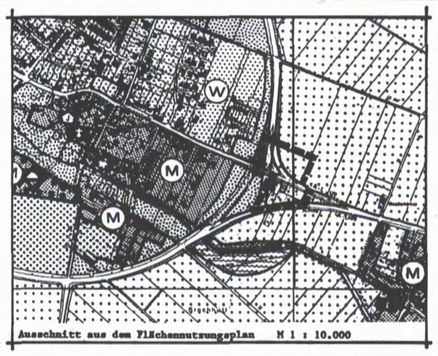
Nr.	deutsch	botanisch	Strauchpflanzungen in Teillagern, Senken und Auenbereichen	Strauchpflanzungen in Hanglagen und auf Kuppen	Baum- und Strauchpflanzungen in Tallagen, Senken und Auenbereichen	Baum- und Strauchpflanzungen in Hanglagen und auf Kuppen	Baum- und Strauchpflanzungen an stehenden u. fließenden Gewässern	HÖHE m	WURZEL
1	Feldahorn	Acer campestre			X	X		15	H
2	Spitzahorn	Acer platapoides			X			25	H
3	Bergahorn	Acer pseudoplatanus			X		X	25	H
4	Schwar-/Roterle	Alnus glutinosa			X		X	25	F/H
5	Weiß-/Grauerle	Alnus incana				X	X	20	F/H
6	Sandbirke	Betula pendula			X	X		20	F
7	Moorbirke	Betula pubescens					X	15	F
8	Hainbuche	Carpinus betulus			X	X		20	H
9	Kornelkische	Cornus mas	X	X	X	X		8	
10	Hartriegel	Cornus sanguinea	X	X	X	X		5	
11	Haselnuß	Corylus avellana	X	X	X	X		7	
12	Weißdorn	Crataegus monogyna	X	X	X	X		4	
13	Pfaffenhütchen	Enonymus europaeus	X	X	X	X		6	
14	Rotbuche	Fagus sylvatica			X			30	H
15	Esche	Fraxinus excelsior			X		X	35	H
16	Liguster/Rainweide	Lugustrum vulgare	X	X	X	X		5	
17	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	X	X	X	X		2	
18	Wildapfel	Malus sylvestris			X			7	F
19	Mispel	Mespilus germanica			X			4	T
20	Zitterpappel/Espe	Populus tremula			X	X		20	H
21	Vogelkirsche	Prunus avium			X			20	H
22	Traubenkirsche	Prunus padus			X		X	15	H
23	Schlehe	Prunus spinosa	X	X	X	X		4	
24	Wildbirne	Pyrus communis			X			20	T
25	Traubeneiche	Quercus petraea				X		35	T/H
26	Stieleiche	Quercus robur			X	X		35	T/H
27	Faulbaum	Rhamnus frangula	X		X		X	7	
28	Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	X		X			2	
29	Rote Waldjohannisbeere	Ribes rubrum var. sylv.	X		X			2	
30	Kreuzdorn	Rhamnus catharticus		X		X		8	
31	Feldrose	Rosa arvensis	X	X	X	X		2	
32	Hunds-/Heckenrose	Rosa canina	X	X	X	X		3	
33	Zaunrose	Rosa rubiginosa	X	X	X	X		2	
34	Silberweide	Salix alba			X		X	20	F/H
35	Öhrchenweide	Salix aurita					X	2	
36	Salweide	Salix caprea			X	X		9	F/H
37	Grauweide	Salix cinerea	X				X	3	
38	Bruch-/Knackweide	Salix fragilis			X		X	12	
39	Korbweide	Salix viminalis			X		X	10	
40	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	X	X	X	X	X	4	
41	Traubenholunder	Sambucus racemosa	X	X	X	X		4	
42	Vogelbeere/Gew.Eberesche	Sorbus aucuparia			X	X		12	H
43	Elsbeere	Sorbus torminalis				X		15	H.
44	Winterlinde	Tilia cordata			X	X		25	T/H
45	Sommerlinde	Tilia platyphyllos			X			25	T/H
46	Feldulme	Ulmus Carpinifolia			X			30	T/H
47	Bergulme	Ulmus glabra				X		30	T/H
48	Flatterulme	Ulmus laevis			X		X	30	T/H
49	Gemeiner Schneeball	Wiburnum lantana	X	X	X	X		4	

H = Herzwurzler
T = Tiefwurzler
F = Flachwurzler

ALTE BEWÄHRTE OBSTSORTEN		
SORTE	ERNTE	
Klarapfel	-früh-	APFEL
James Grieve	-früh-	APFEL
Charlamowsky	-früh-	APFEL
Geheimrat Oldenbrug	-mittelfrüh-	APFEL
Dülmener Rosenapfel	-mittel-	APFEL
Jakob Lebel	-mittel-	APFEL
Goldparmäne	-mittel-	APFEL
Rote Sternrenette	-mittelspät-	APFEL
Zuccalmaglies Renette	-mittelspät-	APFEL
Grüner Boskoop	-spät-	APFEL
Roter Boskoop	-spät-	APFEL
Jonathan	-spät-	APFEL
Ontario	-spät-	APFEL
Rhein. Winterrambour	-spät-	APFEL
Kaiser Wilhelm	-spät-	APFEL
Graue franz. Renette	-spät-	APFEL
Rhein. Bohnapfel	-spät-	APFEL
Clapps Liebling	-früh-	BIRNE
Williams Christbirne	-mittelfrüh-	BIRNE
Conference	-mittel-	BIRNE
Gute Luise	-mittel-	BIRNE
Gellerts Butterbirne	-mittel-	BIRNE
Vereins-Dechantsbirne	-spät-	BIRNE
Alexander Lucas	-spät-	BIRNE
Köstliche von Charneux	-spät-	BIRNE
Pastorenbirne	-spät-	BIRNE
Madame Verté	-spät-	BIRNE
Kassins Frühe	-früh-	KIRSCHE
Große schwarze Knorpelkirsche	-mittel-	KIRSCHE
Hedelfinger Riesenkirsche	-spät-	KIRSCHE
Große Prinzessinkirsche	-spät-	KIRSCHE
Ludwigs Frühe		KIRSCHE
Schattenmorelle		KIRSCHE
Bühler Frühzwetsche		PFLAUME
Hauszwetsche		PFLAUME
Nancymirabelle		PFLAUME
Große grüne Reneclode		PFLAUME
Walnuß, Juglans regia 2 xv. o.B. St.U. 8 - 10		NUSS
Eßkastanie, Castanea sativa 2 xv. o.B. St.U. 8 - 10		NUSS



Übersicht über das Stadtgebiet M 1 : 25.000


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 10.000

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	WA
BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN, z. B. 2 WE/HE	2WE, HE
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,3
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, z. B. 1 GESCHOSSIG	I
FIRSTHÖHE (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)	FH≤9,00
DACHNEIGUNG	20°-45°
BAUWEISE	
NUR EINZEL-, DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	ED
BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN	
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN / STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
GRÜNFLÄCHEN	
GRÜNFLÄCHEN; HIER: PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)	A
SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ENERGIEträger	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	
SICHTDREIECK (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)	

BEGRÜNDUNG

BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt südöstlich des Kernbereiches der Stadt Wegberg, außerhalb des "Ringes". Der Bereich ist zum Teil bebaut; Erschließungsanlagen sind vorhanden.

Ursprünglich der Ortslage "Beeck" direkt zugeordnet, wurde dieses Gebiet durch Neuordnung der überörtlichen Hauptverkehrswege (L 3 und L 400) in eine Inselage ohne städtebauliche Ordnung gedrängt.

Die vorhandenen Wohnhäuser sind über die ehemals durchgehende städtische Hauptverkehrsstraße "Prämienstraße" an die L 400 angebunden. Das Orts- und Landschaftsbild ist nachhaltig nevativ beeinträchtigt.

ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Hauptanliegen des Bebauungsplanes ist die Beseitigung des städtebaulichen Mißstandes durch Abrundung und Einbindung der vorhandenen Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

Gleichzeitig mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert.

PLANUNGSZIELE

Unter Berücksichtiung und Einbeziehung der vorhandenen Bebauung soll eine in sich abgerundete Baugruppe entstehen, die den Bezug zur Ortslage Beeck erkennen laßt und durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen die Belange der "freien Landschaft" berücksichtigt.

BAUFLÄCHEN

Die vorhandene und geplante Nutzung des Gebietes entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Aus besonderen städtebaulichen Gründen, um unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden sowie zur Minimierung des Eingriffes unter besonderer Berücksichtigung von Natur und Landschaft, wird die Anzahl der Wohnungseinheiten je Hauseinheit beschränkt. In diesem Sinne wurden auch die Festsetzungen, Größe und Lage der überbaubaren Bauflächen betreffend auf das unbedingt erforderliche Maß zurückgeführt.

Keinesfalls soll an dieser Stelle eine neue "Ortslage" entstehen.

VERKEHRSFLÄCHEN

Die Verkehrsflächen sind - ebenso wie die übrigen Ver- und Entsorgungsanlagen - vorhanden (ehemalige Prämienstraße).

Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

FREIFLÄCHEN

Zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wurden - auf der Grundlage des Landschaftpflegerischen Begleitplanes - "nicht überbaubare Flächen" (private Grünflächen) und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Flächen sind so angeordnet, daß grundstücksbezogen eine Eingrünung des vorhandenen und künftigen bebauten Bereiches als Übergang zur Landschaft hin erfolgen kann. Durch die direkte Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme zum Baugrundstück ist das Anlegen und die Pflege der entsprechenden Pflanzungen gesichert und geregelt.

Regenwasser soll auf dem Grundstück verbleiben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die im WA allgemein zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 2 nicht zulässig sind.
2. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1 bis 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
3. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 nicht überschritten werden darf.
4. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu belassen.
5. Aus besonderen städtebaulichen Gründen (s. Begründung) sind je Hauseinheit max. zwei Wohnungseinheiten zulässig.
6. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl der Geschosse und die Firsthöhe festgesetzt. Bezugspunkt zur Festsetzung der Firsthöhe ist der höchstgelegene
7. Zur Bepflanzung der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a), sind Pflanzen der beigefügten Pflanzliste nach Maßgabe des zu diesem Bebauungsplan gehörenden "Landschaftspflegerischen Begleitplanes" zu pflanzen (Pflanzschema, Pflanzqualität, Pflanzdichte, Pflanzraster).
8. ~~Je Wohnungseinheit sind zwei Stellplätze (Stellplätze, Garagen oder Carports) erforderlich.~~
9. ~~Zur Berücksichtigung der Belanges des Verkehrs wird festgesetzt, daß der Abstand von Garagentoren zur öffentlichen Verkehrsfläche min. 6,00 m beträgt.~~
10. Einfriedigungen mit Mauern, Zäunen, Palisaden u. ä. mehr als 1,00 m Höhe (incl. Sockel); Bezugspunkt ist der höchstgelegene Geländepunkt auf dem Grundstück), sind nicht zulässig.
    Ausgenommen sind Einfriedigungen mit Pflanzen; diese müssen der beigefügten Pflanzliste entsprechen.
11. ZUR BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES VERKEHRS WIRD FESTGESETZT, DAß DIE INNERHALB DER SICHTDREIECKE LIEGENDEN FLÄCHEN (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME), BAULICHE ANLAGEN UND AUFWUCHSHÖHEN ÜBER 60 cm NICHT ZULÄSSIG SIND.
12. DAS MULDENRIGOLENSYSTEM ZUR VERSICKERUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS VERLÄUFT INNERHALB DER MIT (A) GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN

HINWEIS

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. GRUNDWASSER
   IM AUSGEWIESENEN PLANBEREICH LIEGT DER GRUNDWASSERSTAND ≤ 5 UNTER FLUR.
2. BERGBAULICHE EINWICKUNGEN
   DAS PLANGEBIET LIEGT IM NAHBEREICH EINER GEOLOGISCHEN VERWERFUNG (VORSTAFFELUNG DES WEGBERGER SPRUNGES).

STADT WEGBERG

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT

Bebauungsplan I 29 Wegberg - Prämienstraße -