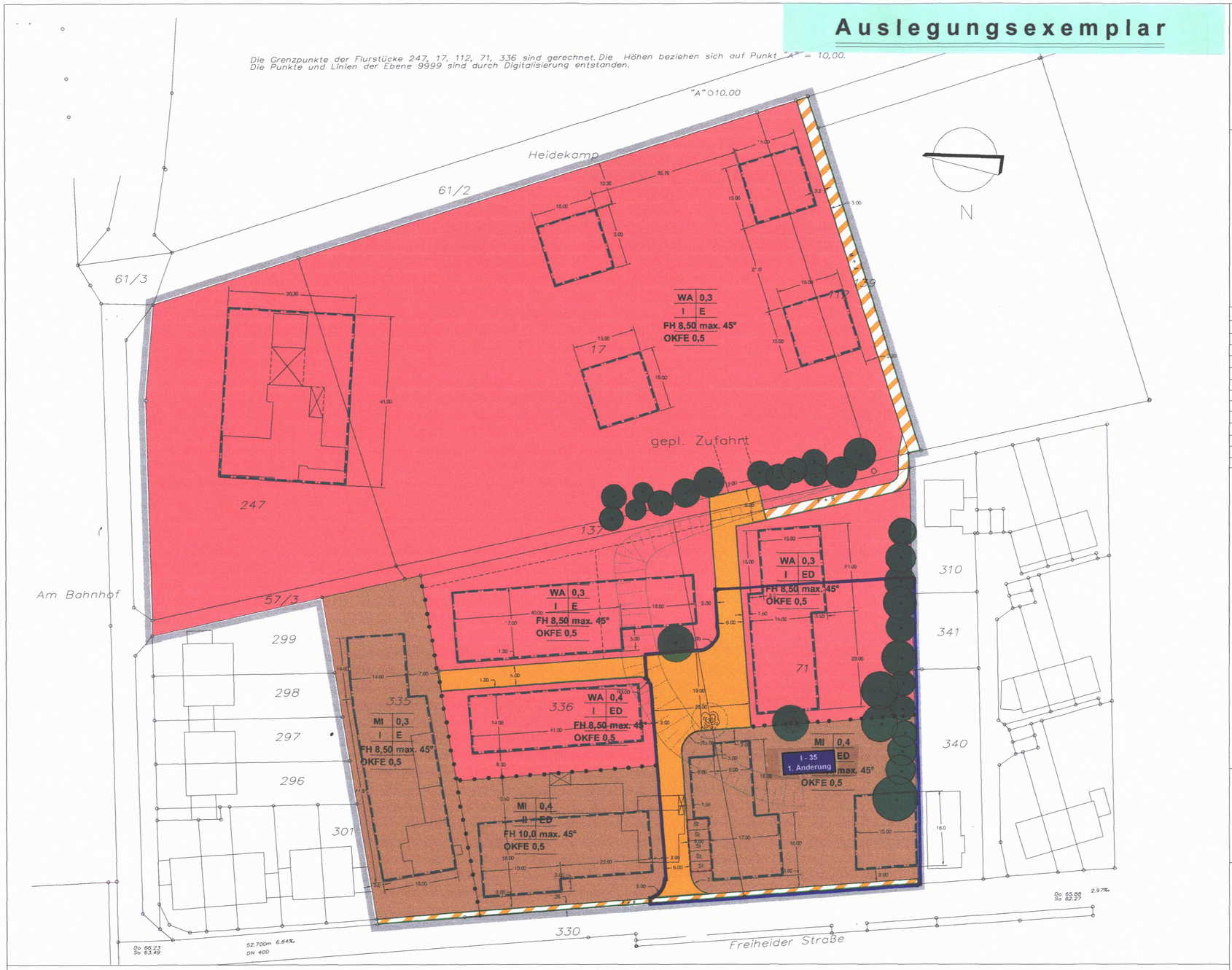
Auslegungsexemplar

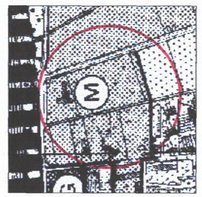
STADT WEGBERG

BEBAUUNGSPLAN I 35
HEIDEKAMP



M 1 : 500

0 10 20 30



AUSZUG A.D. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

AUSZUG A.D. DEUTSCHEN GRUNDKARTE

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MISCHGEBIETE	MI
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	WA

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL z.B. 0,3	0,3
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE z.B. 1 GESCHOSS	I
FIRSTHÖHE z.B. 8,50 m ÜBER BP (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)	FH 8,5m
OBERKANTE FERTIGBODEN ERDGESCHOSS z.B.0,50m ü.BP1 (Höchstwert)	OKFE 0,50m
DACHNEIGUNG , HÖCHSTMASS 45°	max.45°

BAUWEISE

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	ED
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	E
BAUGRENZE	

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

KOMBINIERTER FUSS- UND RADWEG

PRIVATE STELLPLÄTZE — St

FREIFLÄCHEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN

ZU ENTFERNENDER BAUM

GRENZEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

GRENZE D. RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES D. BEBAUUNGSPLANES

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässign Anlagen gem. § 4 Abs.3 Ziff. 4+5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet (MI) die allgemeinen zul. Nutzungsarten gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 6+7+8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

3. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im MI-Gebiet ausnahmsweise zulässige Anlagen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Gem. § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB wird die Größe des Baugrundstückes wie folgt festgesetzt: Für freistehende Wohngebäude
- mind. 375m² bei einer Wohnung / Wohngebäude
- mind. 500m² bei zwei Wohnungen / Wohngebäude

Für Doppelhaushälften
- mind. 300m² bei einer Wohnung / Wohngebäude

4. Gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wie folgt festgesetzt: max. 2 WE je freistehendem Wohngebäude ; 1 WE je Doppelhaushälfte.

5. Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 BauO NW die Zahl der Stellplätze je Wohnungseinheit mit zwei Stellplätzen (Carport/Garage oder offener Stellplatz) festgesetzt.

6. Nur innerhalb der überbaubaren Baugrundstücke sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze zulässig. Auf deren Zufahrten sind nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Baugrundstücke zulässig.

7. Bei freistehenden Wohngebäuden sind zwei Grundstückszufahrten von insgesamt 6,00m Breite, bei Doppelhaushälften eine Grundstückszufahrten von 3,00m Breite zulässig. Die übrigen Grundstücksflächen zwischen baulicher Anlage und Straßenbegrenzungslinie sind gärtnerisch zu gestalten.
Bauliche Anlagen müssen zum Fahrbahnrand einen Mindestabstand von 50cm einhalten.

8.a) Bis zu einem Abstand von 3,00m von der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen der Baugrundsücke mit bis zu einer Höhe von max. 0,90m über BP und einem Abstand von mind. 0,50m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei einem Abstand von mehr als 3,00m von der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80m über BP zulässig.

8.b) Die übrigen Einfriedungen des Baugrundstückes (im Hausgartenbereiche) sind ausschließlich mit nichtflächig geschlossenen Zäunen- wie Latten-, Gitter-, Maschendrahtzäunen - bis zu einer Konstruktionshöhe von max. 1,50m sowie mit Heckenbepflanzungen gem. beigefügter Pflanzliste zulässig, ausgenommen Sichtschutzwände an Terassen - diese sind zulässig bis zu 2,30m Konstruktionshöhe und einer Länge von max. 4,00m, gemessen von der Hausabschlußwand.

9. Außerhalb der überbaubaren Bauflächen sind zulässig: - Sichtschutzwände, wie unter Ziff. 8.b) beschrieben
- Gartengeräthäuser, ohne Aufenthaltsräume und Terrassen bis max. 10m² Grundfläche und 2,70m Firsthöhe über Geländeoberkante

10. Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

11. Bezugspunkt BP ist die mittlere Höhenlage der fertig ausgebauten Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie).

11.a) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur insoweit zulässig , als entlang des Grenzverlaufs zum Nachbargrundstück ein Höhenunterschied von 0,50m nicht überschritten werden darf !

12. Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche dienen dem Ausgleich i.S. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Bepflanzung soll gem. dem diesem Bebauungsplan beigefügtem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag / Pflanzliste erfolgen:
Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wurde außerhalb des Plangebietes zugeordnet und ist unter Beachtung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages gem. §§ 11,12iff BauGB § 54 VerwVerfG durch Vertrag zu sichern.

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Gem. § 51a LWG NW i.V.m. ATV 138 ist aufgrund des Durchlässigkeitsbereichs von $5x^{-10}$ eine Versickerung vor Ort nicht möglich ,unverschmutztes Niederschlagswasser ist der städt.Kanalisation zuzuführen (vergl. ATV 138 Ziff. 2.2 - Hydrologische Voraussetzung).

2. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Wegberg umgehend mitzuteilen; Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Wegen möglicher Einflüsse des Braunkohlebaues sowie sich ändern der Flurabstände zum Grundwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für sollten die künftige Bebauung entsprechende baul. Verkehrungen getroffen werden.

BEGRÜNDUNG

Das Plangebiet
Das ca. 2,7 ha umfassende Plangebiet liegt im Zentrum des Siedlungsschwerpunktes von Wegberg, innerhalb des Ringes, im westlichen Teil des "Entwicklungsbereiches Mittelachse". Der von der Straße "Am Bahnhof" in südliche Richtung verlaufende Feldweg (Flurstück 57/3 und 137) teilt das Plangebiet in zwei Bereiche, wovon der östliche Bereich, am "Heidekamp" gelegen, erst bei Bedarf einer späteren Bebauung zugeführt werden soll. Der Flächennutzungsplan stellt für die gesamte städtebauliche Einheit zwischen "Heidekamp" und "Freiheider Straße" "Gemischte Bauflächen (MI)" dar. Bezogen auf den Bestand teilt der vorgenannte Feldweg das Plangebiet in zwei "Nutzungszonen" - gemischte Nutzungen i.S. "Mischgebiete" westlich des Feldweges, sowie Wohnnutzungen i.S. "Wohngebiete" östlich des Feldweges.

Erforderlichkeit und Ziel des Bebauungsplanes:
Die Fortschreitende Bebauung im Bereich des "Entwicklungsbereiches Mittelachse" drängt in die nicht bebauten Flächen dieses Bebauungsplanes. Um unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen vorzubeugen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich und zweckmäßig. Verbunden mit dem Planungsziel einer geordneten Entwicklung im Kernbereich der Stadt ist die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen anzustreben.

Bauflächen:
Entsprechend der vorgenannten " Zweiteilung" und der derzeitigen Nutzungen - sowohl im Planungsgebiet, als auch im angrenzenden Nachbarbereich - wurden für den östlichen Teil "Allgemeine Wohngebiete" und für den westlichen Teil "Mischgebiete" festgesetzt. Für beide Baugebiete wurde bewußt darauf verzichtet, die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung auszuschöpfen, um somit städtebaulich zwischen dem den östlich angrenzenden Wald- und Wohnbereich und der westlich angrenzenden Gemengelage (Einkaufs- u. Wohnbereich) zu vermitteln. Dazu trägt insbesondere auch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen bei. Im Vollzug des Bebauungsplanes wird mit relativ großen Grundstücken dem traditionellen freistehenden Einfamilienhausbau Rechnung getragen, ohne jedoch das Erfordernis kosten- und flächensparenden Bauens zu vernachlässigen.

Verkehrsflächen:
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt grundsätzlich über eine Wohn- und Anliegerstraße von der "Freiheider Straße" aus. Dabei entsteht ein kleiner Nachbarschaftsbereich um eine platzartige Erweiterung der Straßenfläche. In östlicher Fortsetzung der vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt die Erschließung des "Allgemeinen Wohngebietes" u.a. über private Zufahrten. Ein Fuß- und Radweg verbindet nicht nur das Plangebiet mit den nahegelegenen Einkaufs- und Kerngebieten der Stadt, sondern auch die östlich angrenzende Wohnbebauung.

Freiflächen , umweltschützende Belange:
Lage und Form der Bauflächen sowie die Anordnung der überbaubaren Teile der Baugrundstücke haben zwangsläufig großzügig bemessene Einzelgrundstücke mit einem hohen Anteil an Hausgärten zur Folge, wobei der Baumbestand größtmöglichen Schutz durch entsprechende Festsetzung erfahren hat. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde des weiteren durch Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen minimiert; darüberhinaus findet der Ausgleich auch außerhalb des Plangebietes gem. dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag auf den Flächen Gemarkung Arsbeck, Flur 34, Flurstücke 159, 165 und 166 ggf. teilweise statt.

Auswirkungen der Planung:
Der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Wegberg entsprechend, wird dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen unter besonderer Berücksichtigung des "Wohnens im Grünen".

6.04.2000

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.

Wegberg, den 30.11.2000

Dipl. Ing. Botz, ÖBVI

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung vom 27.05.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Heidekamp, Nr. I 35 aufzustellen. Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich am 9.6.99 bekannt gemacht worden.

Wegberg, den 09.06.2000

Bürgermeisterin — Ratsmitglied

Gem. § 3 Abs 1 BauGB erfolgte die öffentliche Unterrichtung der Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.01.2000

Wegberg, den 18.01.2000

Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. I 35 hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.05.2000 in der Zeit von 25.05. bis 26.06.2000, einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 29.05.2000

Bürgermeisterin

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB am 13.05.2000 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Wegberg, den Bebauungsplan Nr. I 35 aufzustellen, binnen Monatsfrist Stellung zu nehmen.

Wegberg, den 12.06.2000

Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. I 35 wurde gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Gem. § 10 BauGB wurde dieser Bebauungsplan vom Rat am 20.03.00 als Satzung beschlossen.

Wegberg, den 16.11.2000

Bürgermeisterin — Ratsmitglied

Der Beschluß über den Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 16.10.00 bekanntgemacht.

Wegberg, den 16.11.2000

Bürgermeisterin

VDH PROJEKTSERVICE
Hans-Otto von der Heide
Waldweg 28, 41844 Wegberg-Dalheim
Telefon: 02436 - 339044