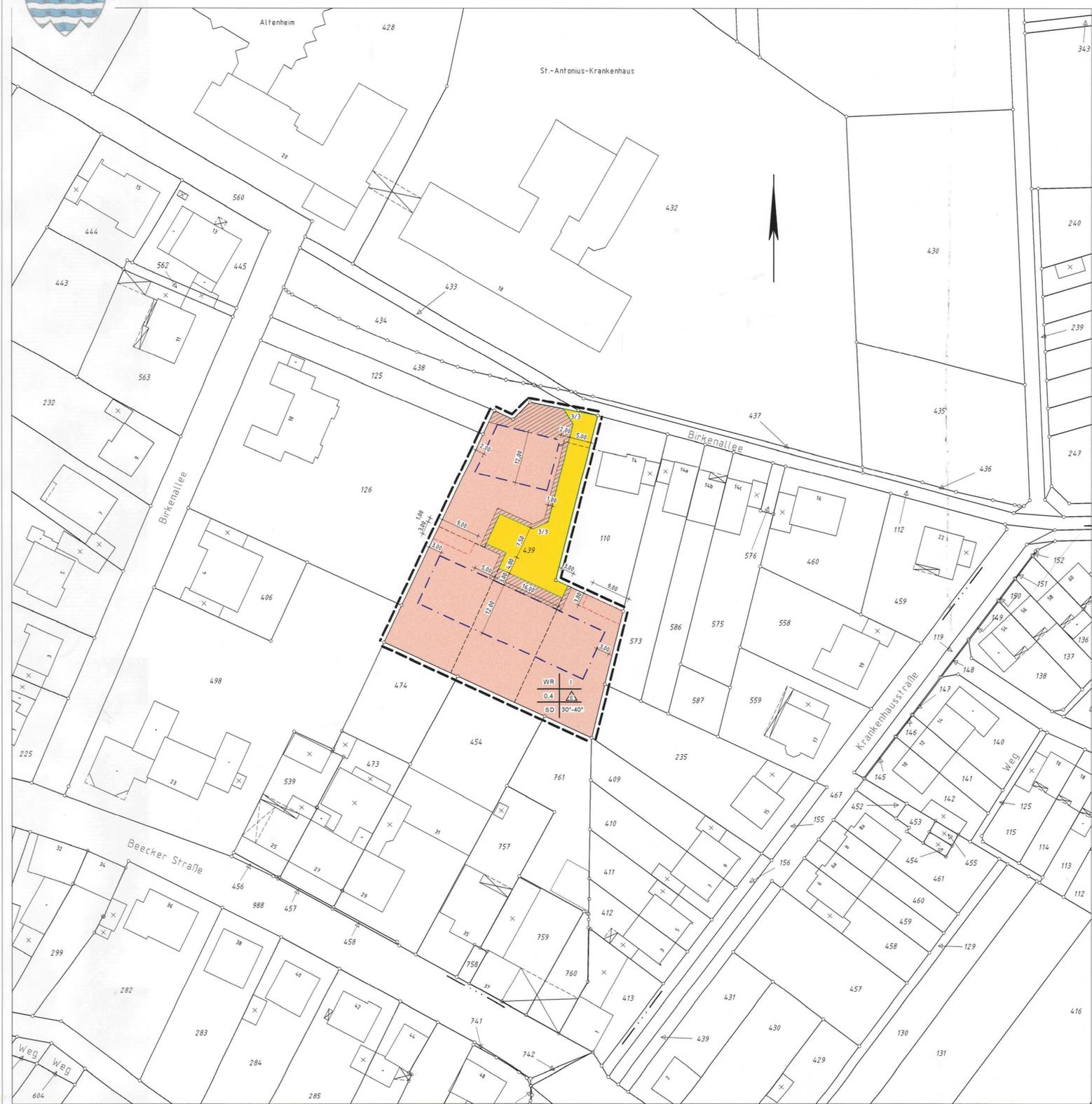


# BEBAUUNGSPLAN I-40 WEGBERG - BIRKENALLEE - M.: 1:500



WEG-  
BIRKENALLEE

**LEGENDE**

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

REINE WOHNGEBIETE	WR
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	0,4
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, Z.B. EIN VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG	1

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
BAUGRENZE	

**VERKEHRSFLÄCHEN**

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

FLÄCHEN FÜR GARAGEN / STELLPLÄTZE	
VON EINFRIEDUNGEN FREIZUHALTENDE FLÄCHEN	

**GRENZEN**

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	
GRUNDSTÜCKSGRENZEN, BESTAND	
GRUNDSTÜCKSGRENZEN, PLANUNG (GEM. CAD-BERECHNUNG)	

**Bebauungsplan I-40, Wegberg - Birkenallee**

**Planungsrechtliche Festsetzungen:**

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Firsthöhe von 8,00 m nicht überschritten werden darf. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der mittleren Höhenlage der jeweiligen erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche und dem oberen Abschluss des Gebäudes.
- Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet die Erdgeschossfußbodenhöhe max. 0,5 m über der vorgelagerten Verkehrsfläche liegen darf. Grundsätzlich maßgebend für die Ermittlung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die jeweilige Höhenlage der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche.
- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig sind. Hier von abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtsbereichen zu Garagen zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur vorgelagerten Verkehrsfläche einhalten müssen.
- Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet je Baugrundstück mindestens zwei kleinkronige Laubbäume angepflanzt und eine mit Gehölzen (Sträucher oder Hecken) gemäß Pflanzliste zu beplantende Mindestfläche je Baugrundstück von 50 qm angelegt werden muss.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen in Form von überdachten Terrassen und eingeschossigen Anbauten (Wintergärten) bis zu einer Tiefe von 3,0 m über die rückwärtige Baugrenze hinaus zulässig sind (siehe auch gestalterische Festsetzung Nr. 5).

**Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:**

- Die Dacheindeckung ist nur in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- Von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachform und Dachneigung ausgenommen sind Garagen.
- Die baulichen Anlagen gemäß planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 7 sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig.
- Innere der festgesetzten von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen sind Hecken gemäß Pflanzliste zulässig. Einfriedungen an Verkehrsflächen sind straßenseitig zu bepflanzen.

**Hinweise:**

- Im Plangebiet muss mit flurnahen Grundwasserständen gerechnet werden.
- Beim Auftreten archaischer Bodenfunde ist die Stadt Wegberg als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Rechtsgrundlagen:**

Für diesen Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);

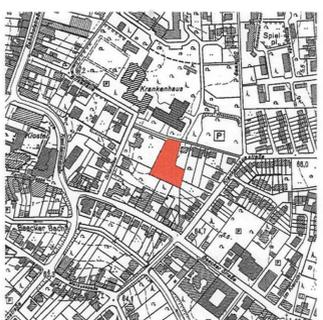
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256).

Die angebenen Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Satzungsbeschluss massgebenden Fassung.

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

**ÜBERSICHT 1:5000 (DGK5)**



**Pflanzliste**

<b>Pflanzliste A: Laubbäume 1. Ordnung</b> mittelwüchslicher Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren bei 18 m)	<b>Pflanzliste E: Hochstamm Obstbäume, Sorten geeignet für Streifenbauweisen</b>	<b>Fruchtbäume</b>
Platanen (Platanus sp.)	Apfel	ca. 150-200 m²
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Waldespagel	ca. 150-200 m²
Eiche (Fagus sylvatica)	James Grape	ca. 150-200 m²
Ribbäume (Rosa sp.)	Apfel aus Cornwall	ca. 150-200 m²
Schwarzerle (Prunus glabra)	Gelberdorn (Viburnum)	ca. 150-200 m²
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	Dülmener Rosenapfel	ca. 150-200 m²
Birke (Betula pendula)	Lauch-Liefer	ca. 150-200 m²
Waldahorn (Acer platanoides)	Stieleiche	ca. 150-200 m²
Waldreife (Tilia cordata)	Rote Stieleiche	ca. 150-200 m²
* mit Wurzelballen	Zucchinigrüne Renette	ca. 150-200 m²
<b>Pflanzliste B: Laubbäume 2. Ordnung</b> mittelwüchslicher Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren bei 15 m)	Grüner Bocksbom	ca. 150-200 m²
Platanen (Platanus sp.)	Roter Bocksbom	ca. 150-200 m²
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Landsberger Renette	ca. 150-200 m²
Eiche (Fagus sylvatica)	Ordnung	ca. 150-200 m²
Schwarzerle (Prunus glabra)	Rheinischer Winterapfel	ca. 150-200 m²
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	Kaiser Wilhelm	ca. 150-200 m²
Birke (Betula pendula)	Rheinischer Bocksbom	ca. 150-200 m²
Waldahorn (Acer platanoides)	Rheinische Schmalapfel	ca. 150-200 m²
Waldreife (Tilia cordata)	Grüner Bocksbom	ca. 150-200 m²
* mit Wurzelballen	Roter Bocksbom	ca. 150-200 m²
<b>Pflanzliste C: Sträucher mittelwüchslicher Herkunft</b> (Wuchshöhe nach 25 Jahren 4-8 m, Breite 4-8 m) Pflanzenbestand bei reifwachsenen Hecken ca. 1,5x1,5 m	Waldespagel	ca. 150-200 m²
Platanen (Platanus sp.)	James Grape	ca. 150-200 m²
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Apfel aus Cornwall	ca. 150-200 m²
Eiche (Fagus sylvatica)	Gelberdorn (Viburnum)	ca. 150-200 m²
Schwarzerle (Prunus glabra)	Dülmener Rosenapfel	ca. 150-200 m²
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	Lauch-Liefer	ca. 150-200 m²
Birke (Betula pendula)	Stieleiche	ca. 150-200 m²
Waldahorn (Acer platanoides)	Rote Stieleiche	ca. 150-200 m²
Waldreife (Tilia cordata)	Zucchinigrüne Renette	ca. 150-200 m²
* mit Wurzelballen	Grüner Bocksbom	ca. 150-200 m²
<b>Pflanzliste D: Heckpflanzen für jährlich zu schneidende Hecken</b> 3-4 Stämm	Roter Bocksbom	ca. 150-200 m²
Hornbuche (Carpinus betulus)	Landsberger Renette	ca. 150-200 m²
Liguster (Ligustrum vulgare)	Ordnung	ca. 150-200 m²
Ribbäume (Rosa sp.)	Rheinischer Winterapfel	ca. 150-200 m²
Waldahorn (Acer platanoides)	Kaiser Wilhelm	ca. 150-200 m²
Waldreife (Tilia cordata)	Rheinischer Bocksbom	ca. 150-200 m²
* nicht in der Nähe feuergefährdender Kulturen (z.B. Obstplantagen)	Rheinische Schmalapfel	ca. 150-200 m²
<b>Pflanzliste E: Heckpflanzen für jährlich zu schneidende Hecken</b> 3-4 Stämm	Grüner Bocksbom	ca. 150-200 m²
Hornbuche (Carpinus betulus)	Roter Bocksbom	ca. 150-200 m²
Liguster (Ligustrum vulgare)	Landsberger Renette	ca. 150-200 m²
Ribbäume (Rosa sp.)	Ordnung	ca. 150-200 m²
Waldahorn (Acer platanoides)	Rheinischer Winterapfel	ca. 150-200 m²
Waldreife (Tilia cordata)	Kaiser Wilhelm	ca. 150-200 m²
* nicht in der Nähe feuergefährdender Kulturen (z.B. Obstplantagen)	Rheinischer Bocksbom	ca. 150-200 m²
<b>Pflanzliste F: Heckpflanzen für jährlich zu schneidende Hecken</b> 3-4 Stämm	Rheinische Schmalapfel	ca. 150-200 m²
Hornbuche (Carpinus betulus)	Grüner Bocksbom	ca. 150-200 m²
Liguster (Ligustrum vulgare)	Roter Bocksbom	ca. 150-200 m²
Ribbäume (Rosa sp.)	Landsberger Renette	ca. 150-200 m²
Waldahorn (Acer platanoides)	Ordnung	ca. 150-200 m²
Waldreife (Tilia cordata)	Rheinischer Winterapfel	ca. 150-200 m²
* nicht in der Nähe feuergefährdender Kulturen (z.B. Obstplantagen)	Kaiser Wilhelm	ca. 150-200 m²
<b>Pflanzliste G: Heckpflanzen für jährlich zu schneidende Hecken</b> 3-4 Stämm	Rheinischer Bocksbom	ca. 150-200 m²
Hornbuche (Carpinus betulus)	Rheinische Schmalapfel	ca. 150-200 m²
Liguster (Ligustrum vulgare)	Grüner Bocksbom	ca. 150-200 m²
Ribbäume (Rosa sp.)	Roter Bocksbom	ca. 150-200 m²
Waldahorn (Acer platanoides)	Landsberger Renette	ca. 150-200 m²
Waldreife (Tilia cordata)	Ordnung	ca. 150-200 m²
* nicht in der Nähe feuergefährdender Kulturen (z.B. Obstplantagen)	Rheinischer Winterapfel	ca. 150-200 m²

Der Bebauungsplan wurde vom Fachbereich 301 - Planen-Bauen-Wohnen - ausgearbeitet.

Wegberg, den 01.09.2006

Die Bürgermeisterin i.V.

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom 04.09.2005 bis einschließlich öffentlich ausliegen.

Wegberg, den 18.10.2006

Die Bürgermeisterin i.V.

Technischer Beigeordneter

Es wird beschneigt, dass 1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen; 2. die Planunterlagen den Zustand genau und vollständig wiedergibt, Stand: 18.07.2005; 3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Wegberg, den 01.09.2006

Die Bürgermeisterin i.V.

Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 27.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes I-40, Wegberg - Birkenallee beschlossen.

Wegberg, den 01.09.2006

Die Bürgermeisterin i.V.

Ratsmitglied

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan - in der geänderten Fassung - ist gem. § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) durch den Rat der Stadt Wegberg am 31.10.2006 als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den 31.10.2006

Die Bürgermeisterin i.V.

Ratsmitglied

Technischer Beigeordneter

Der Beschluss über die Aufstellung ist am 21.11.2005 bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 01.09.2006

Die Bürgermeisterin i.V.

Technischer Beigeordneter

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung, am 21.11.2005 bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 17.11.2006

Die Bürgermeisterin i.V.

Technischer Beigeordneter

**Planverfasser:**

Stadt Wegberg  
Fachbereich: Planen - Bauen - Wohnen  
Rathausplatz 25  
41844 Wegberg

Botz & Holländer  
Vermessungsbüro  
Bahnhofstraße 42  
41844 Wegberg

Tel.: 02434-928824, Fax: 02434-928826  
E-Mail: info@botz-hollander.de