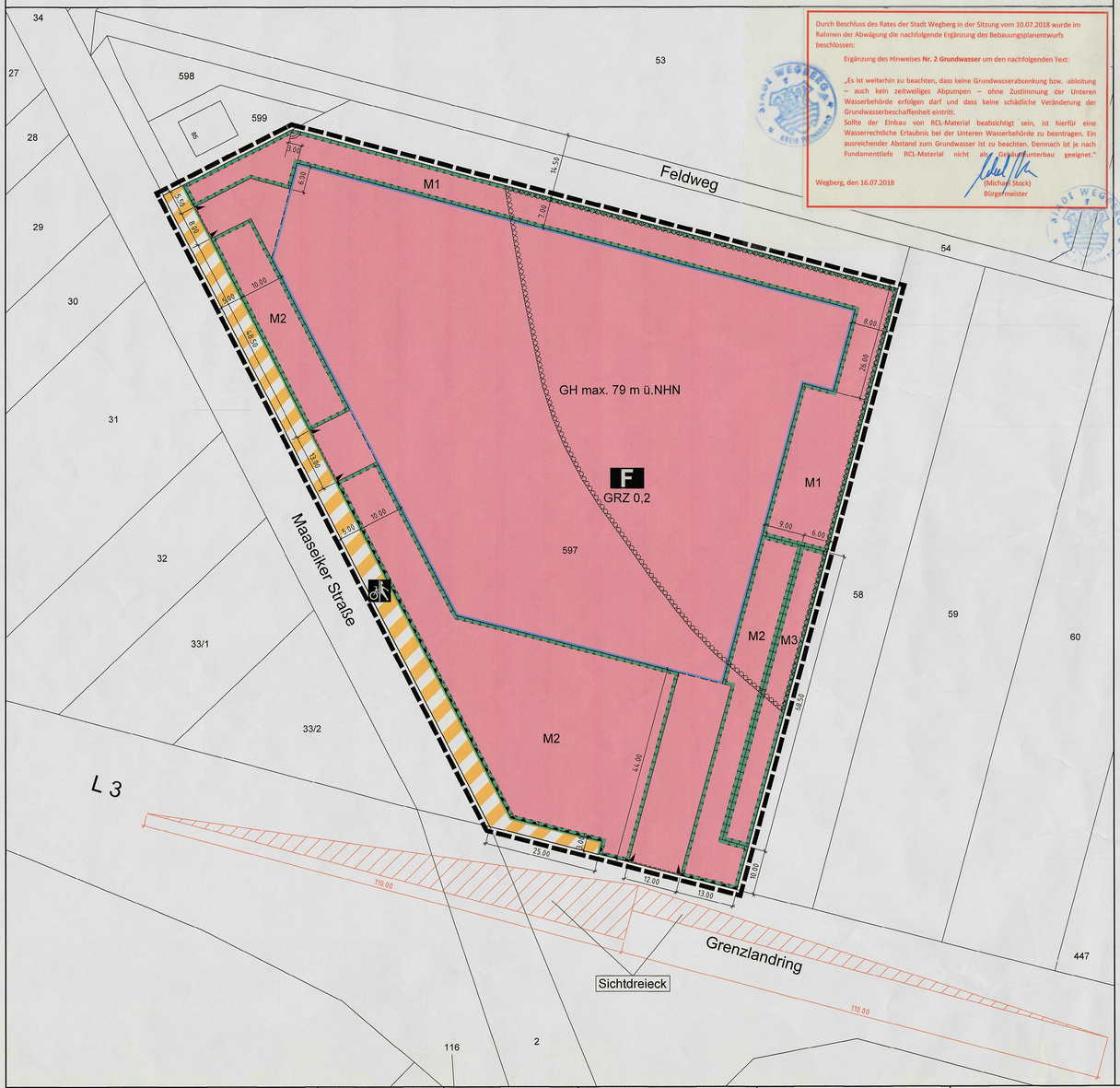
Bebauungsplan I-43, Wegberg - Feuerwache M.: 1 : 500

Stadt Wegberg

N



Durch Beschluss des Rates der Stadt Wegberg in der Sitzung vom 10.07.2018 wurde im Rahmen der Abwägung die nachfolgende Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen:

Ergänzung des Hinweises **Nr. 2 Grundwasser** um den nachfolgenden Text:

„Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.
Sollte der Einbau von RCL-Material beabsichtigt sein, ist hierfür eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ein ausreichender Abstand zum Grundwasser ist zu beachten. Demnach ist je nach Fundamenttiefe RCL-Material nicht als Gebäudeunterbau geeignet."

Wegberg, den 16.07.2018

(Michael Stock)
Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1 Flächen für Gemeinbedarf

Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung Feuerwache dienen (inkl. Verwaltung, Bereitschafts- und Schulungsräume, Übungseinrichtungen, Lager, etc.).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und §§ 18, 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß von 0,2.

Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens insgesamt 0,5 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind Gebäudehöhen 'GH max.' als Maximalhöhen in m über NHN festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante baulicher Anlagen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise überschritten werden durch:

- Übungstürme oder vergleichbare Anlagen bis zu einer Höhe von 3,0 m auf einer Grundfläche von bis zu 35 m²
- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangs- / Sendeanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,5 m
- für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,5 m
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,5 m

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Flächen ist ein vierreihiger Gehölzstreifen mit heimischen Arten (Bäume, Sträucher) gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Abstände der Pflanzreihen sollten 1-1,5 m, die Pflanzabstände innerhalb der Pflanzreihen 1,5 m betragen. Sträucher der gleichen Art werden in Gruppen von 2-5 Pflanzen zusammengefasst. In einer der mittleren Pflanzreihen sind Bäume 2. Ordnung zu setzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte 8-10 m betragen.

Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild wird insbesondere an der Ostseite des Gehölzstreifens, auf Höhe des geplanten Hauptgebäudes, die Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung empfohlen. An dieser Seite sind 9 Reihen anzupflanzen.

Pflanzqualität: Sträucher - Heister 2xv, Höhe mind. 100 cm
Bäume 2. Ordnung - Heister, 2xv, 150-200 cm
Bäume 1. Ordnung - Hochstamm 3xv, mB, StU 14-16 cm

Innerhalb der mit M2 gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Gehölzpflanzung mit heimischen Arten (Bäume, Sträucher) gemäß Pflanzliste anzulegen. Die Pflanzung ist mehrreihig anzulegen. Die bestehende Hecke entlang der westlichen Grenze ist zu erhalten und ebenfalls zu einer freiwachsenden Hecke zu entwickeln.

Die Abstände der Pflanzreihen sollten 1-1,5 m, die Pflanzabstände innerhalb der Pflanzreihen 1,5 m betragen. Sträucher der gleichen Art werden in Gruppen von 2-5 Pflanzen zusammengefasst. Bäume 2. Ordnung sind auf mindestens 10% der Fläche zu setzen.

Pflanzqualität: Sträucher, 2xv, 60-100 cm;
Bäume 2. Ordnung - Heister, 2xv, 150-200 cm

Innerhalb der mit M3 gekennzeichneten Fläche ist ein mind. 5 m breiter Saum anzulegen. Für die Bepflanzung ist Regiosaatgut (RSM 8.1.1) zu verwenden. Die Mahd ist nur alle drei Jahre in der Zeit vom 15.09.-15.03. vorzunehmen. Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Falls erforderlich, sind Problemarten zu entfernen.

4. Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Rad- und Fußweg sind die vorhandenen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung darf für Zufahrten auf einer Länge von in der Summe 21 m unterbrochen werden. Abgängige Bäume oder Bäume, die im Bereich von Zu- und Ausfahrten liegen, sind gemäß Pflanzliste (Bäume 1. Ordnung) innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche umgehend zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Kampfmittel

Es existieren Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Bereich des Plangebietes während des 2. Weltkrieges. Im Bereich der Maaseiker Straße bzw. des Grenzlandrings existieren konkrete Verdachte auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen. Eine Überprüfung der konkreten Verdachte bzw. der zu überbauenden Flächen wird empfohlen. Die Beauftragung dieser Überprüfung und Abstimmung im Vorfeld erfolgt bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (kbd@brd.nrw.de).

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

2. Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 'Bauwerksabdichtungen' zu beachten.

Wegen der Bodenverhältnisse im Ausgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

3. Umgang mit Niederschlagswasser

Aufgrund des Auftretens flurnaher Grundwasserstände ist von einer Versickerung des Niederschlagswassers abzuraten.

Sollte eine Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund/ in ein Oberflächengewässer in Erwägung gezogen werden, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte erteilt die Untere Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 19.

Zu beachten sind das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

4. Baugrund und Boden

Wegen der Bodenverhältnisse im Ausgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg Abt 6 - Bergbau und Energie in NRW zu stellen.

Der vorhandene Bodentyp ist - soweit möglich - zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt zu lagern. Der Baustellenverkehr ist auf die künftigen Verkehrsflächen zu beschränken. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

5. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gem. §§ 15 und 16 DSchG NW die Stadt Wegberg als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6. Erdbebengefährdung

Der Geltungsbereich liegt in der Erdbebenzone 2 der Kategorisierung der DIN 1998-1/NA (12/2010). Daher sind hier für Entwurf, Bemessung und Konstruktion von Hochbauten die entsprechenden Maßnahmen der DIN 4149 zu ergreifen bzw. für Objekte mit höherem Sicherheitsniveau weitere einschlägige Regelwerke zu beachten.

7. Artenschutz / Eingriffsvermeidung und - minimierung

Bei der Gestaltung von Fensterfronten ist insbesondere aufgrund der Lage am Ortsrand und eines damit einhergehenden freien Anflugs darauf zu achten, diese so zu gestalten, dass sie nicht als Vogelfallen wirken. Dies ist durch flächige Markierungen oder den Einsatz transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) möglich, die die Durchsicht verringern.

Um den Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel im Zuge der Baufeldfreimachung zu vermeiden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG), sollte die Baufeldräumung vorsorglich in den Wintermonaten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden.

Sollte die Flächeninanspruchnahme in die Brutzeit fallen, sind im Vorfeld Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und sichergestellt werden können.

8. Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Landesstraßen L 3 und L 400 an. Baulastträger ist das Land Nordrhein-Westfalen. Im Zuge der Vorhabenplanung und der Bauphase folgende Hinweise zu beachten:

- Die geplante Baustelle ist ausschließlich von der Maaseiker Straße aus zu erschließen.
- Evtl. geplante Änderungen/ Ergänzungen an der vorhandenen Lichtsignalanlage Maaseiker Straße/ Grenzlandring sind frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein abzustimmen. Die hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Stadt.
- Die geplante Notausfahrt an der L 400 ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein abzustimmen.

Die Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind mit den örtlichen Leitungsträgern frühzeitig abzustimmen.

Die in der Planzeichnung als Hinweis aufgenommenen Sichtdreiecke sind von sichtbehinderndnden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten.

Anhang: Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung	
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide

Heckenpflanzen	
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Zeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,2 — Grundflächenzahl

GH max. 80 m ü. NHN — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

F — Zweckbestimmung: Feuerwache

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche, Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweis

Sichtdreiecke

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit Umweltbericht und ein Immissionsgutachten.

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) (Baunutzungsverordnung - BauNVO) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

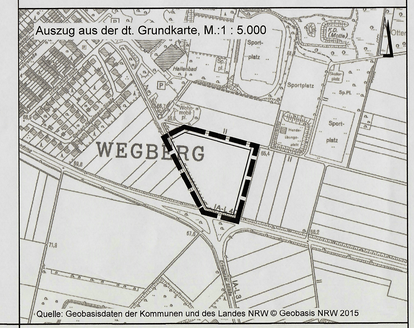
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (BGBl. I S. 58) (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S.256 / SGV. NRW. S. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in den jeweils zum Satzungsbeschluss maßgebenden Fassungen.

Auszug aus der dt. Grundkarte, M.:1 : 5.000



Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2015

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

Wegberg, den 10.03.2017

Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter
(Fabry)

Es wird bescheinigt, dass

1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen;
2. die Planunterlage den Zustand genau und vollständig wiedergibt, Stand: 04.12.2017;
3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Heinsberg, den 08.01.2018

(Katasteramt)

Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. §2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 15.03.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Wegberg, den 10.03.2017

Der Bürgermeister

Der Beschluss über die Aufstellung ist am 20.06.2013 bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 10.03.2017

Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter
(Fabry)

Der Vorentwurf dieses Plans hat gem. §3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom 14.03.2013 in der Zeit vom 20.03.2013 bis 22.05.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 10.03.2017

Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter
(Fabry)

Der Plan in der Fassung vom 03.03.2016 hat gem. §3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nach Bekanntmachung vom 07.03.2016 in der Zeit vom 11.04.2016 bis 13.05.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 10.03.2017

Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter
(Fabry)

Der Rat hat gemäß Beschluss vom 20.12.2016 die Verwaltung beauftragt innerhalb der Planzeichnung die überbaubaren Flächen bis zu den festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zu erweitern und auf dieser Grundlagen die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Wegberg, den 03.03.2017

Der Bürgermeister

Ratsmitglied

Dieser geänderte Plan hat einschließlich geänderter Begründung vom 09.02.2017 gemäß §4a Abs. 3 BauGB nach Bekanntmachung vom 13.02.2017 in der Zeit vom 16.03.2017 bis 28.04.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 13.07.2017

i.V.
Technischer Beigeordneter
(Thies)

Dieser Plan - in der geänderten Fassung - ist gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO) in Verbindung mit §10 des Baugesetzbuches (BauGB) und §86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) durch den Rat der Stadt Wegberg am 10.07.2018 als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den 16.07.2018

Der Bürgermeister
(Michael Stock)

Ratsmitglied

Gem. §10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am 25.04.2018 bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 10.09.2018

Der Bürgermeister
(Michael Stock)

Der Bebauungsplan trat mit Datum vom 02.08.2018 in Kraft.

Wegberg, den 10.09.2018

Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter
(Thies)

Aufgestellt:
Fachbereich Planen - Bauen - Wohnen

Stand: 24.02.2017