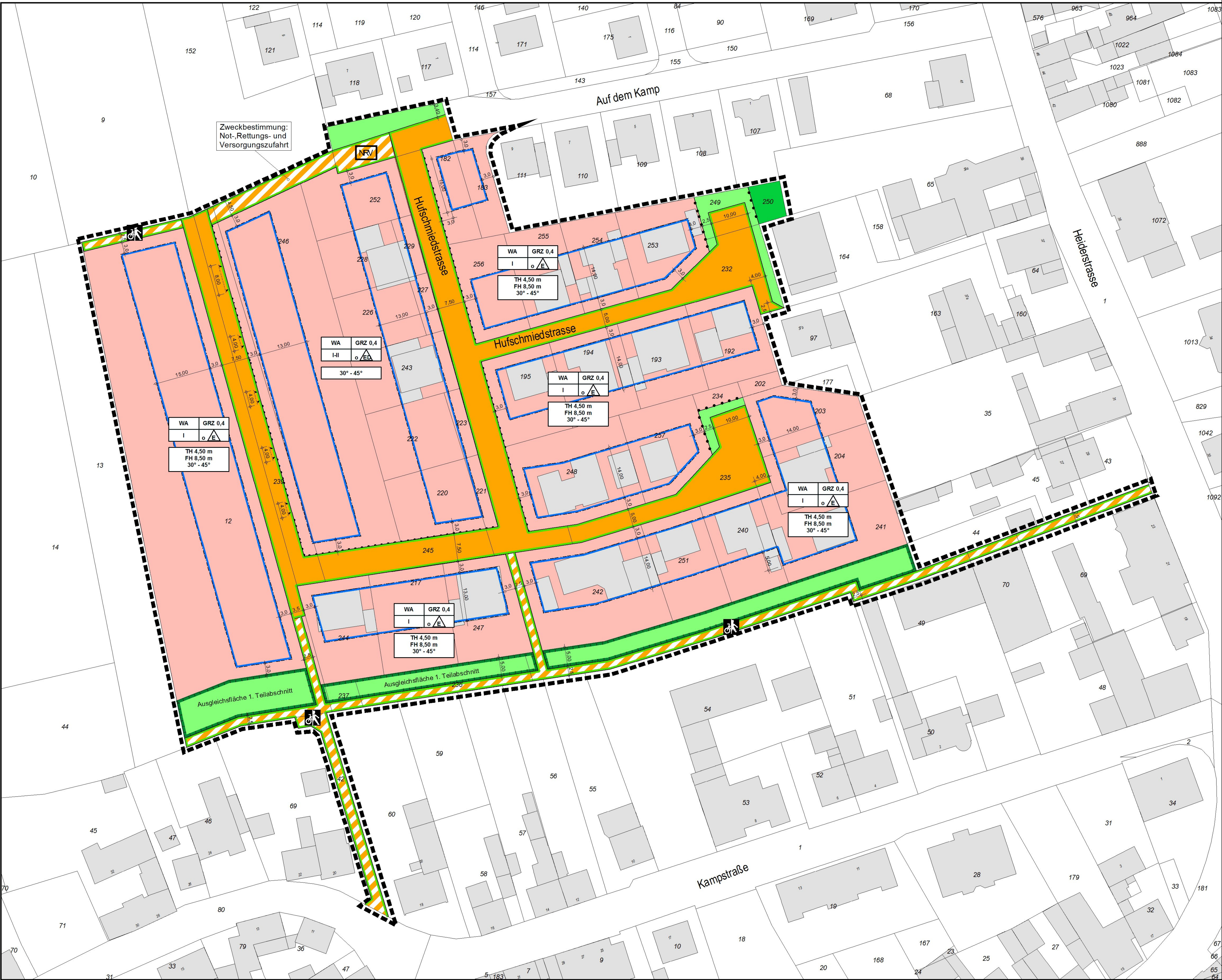
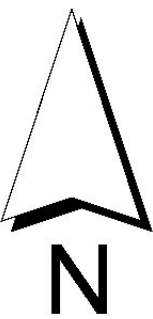




Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

- Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe:

Obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Schornstein Dachhaut der Dachflächen. Bei Flachdächern ist oberer Bezugspunkt die Oberkante einer Außenwand. Untere Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Oberkante Straße der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Hauptabgangsstelle des Gebäudes liegt.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:

Bei 1-geschossiger Bauweise sind eine maximale Firsthöhe (FHmax) von 8,50 m und eine maximale Traufhöhe (THmax) von 4,50 m zulässig. Bei 2-geschossiger Bauweise sind eine maximale Firsthöhe (FHmax) von 11,00 m und eine maximale Traufhöhe (THmax) von 6,30 m zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

In allen Baugebieten ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Wintergärten und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m ist zulässig.

3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 1)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine offene Bauweise in der Form von Einzelhäusern festgesetzt.

3.3 Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine offene Bauweise in der Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a, 22 (5) BauNVO)

5.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Garagenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersträume) bis zu einer Größe von 7,5 m² Grundfläche, 2,5 m Firsthöhe und 30 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen für Kletterhaltung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 unzulässig.

5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwischen Garagen, Carportentritt bzw. Garageneintritt und öffentlicher Verkehrsfläche (grundstückseigener Straßenbegrenzungslinie) ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.

6. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 26 BauGB)

Geringfügige Grenzbeschneidungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrradwege etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rinnenkanten (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsanlagen, Strom- u. Fernmeldesäulen sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Unterhaltung und Herstellung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bei Gehplatzanlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind vorrangig heimische Pflanzenarten (Bäume, Sträucher) der Pflanzliste zu verwenden. Die Versiegelungen sind auf maximal 30 % der Flächen zu begrenzen sowie mit wassergebundenen Materialien auszuführen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

In der mit M 1 bezeichneten Fläche ist die Entwicklung einer Ergrünung unter Verwendung einer artreichen Grünsaatsmischung (z.B. RSM 8.1 o.ä., regionale Saatsmischung) sowie eine einschichtige Naht festgesetzt. Auf mind. 50 % der Fläche sind Gehplatzanfertigungen vorzunehmen, hierbei sind heimische Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Wegeverbindungen sind unversiegelt und unbefestigt auszuführen.

8.1 Begrünung Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum des Plangebietes sind insgesamt mindestens 15 Bäume I. Ordnung gemäß Pflanzliste (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9. Baurechtsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass geneigte Dächer mit einer Neigung von minimal 30° bis maximal 45° zu erstellen sind. Garagen und Carports sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

9.2 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern in allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind einheitliche Trauf- und Firsthöhen, einheitliche Dachneigungen sowie einheitliche Material- und Farbwahl bei der Dachgestaltung und einheitliche Materialwahl bei der Fassadengestaltung einzuhalten. Dies gilt auch für bauliche Veränderungen oder Instandhaltungsmaßnahmen, die in Bezug auf ein einheitliches Gesamtansichtsbild des Doppelhauses untereinander abzustimmen sind.

9.3 Einfriedung/ Begrünung Baugrundstücke

Die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste einzugrünen.

9.4 Wintergärten und Terrassen

Wintergärten und Terrasseneinhausungen sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o. ä.) zulässig.

Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Kampfmittel

Erfolgen Erdbearbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Schallschallschutzmaßnahmen empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrunderträge des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten. Bei Auffinden von Bombenfindungsgegenständen während der Erd- Bearbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nachgelagerte Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

2. Geologie / Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T (T = Gebiete relativ fachgründige Seidenmilchbecken oder Übergangsbereich zwischen Gebieten mit tiefen Beckenstrukturen). Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasseranhebungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Siedelt im Zuge der Grundwasseranhebung als auch bei einem späten Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Dies ist bei der Erstellung der Bauteilagen zu berücksichtigen.

3. Umgang mit Regenwasser

Innerhalb des Plangebietes wurden einheitliche Bodenverhältnisse ermittelt, so dass keine einheitliche Versickerungsempfehlung für anfallendes Niederschlagswasser gegeben werden kann. Eine betriebsbezogene Versickerung ist nur im Einzelfall nach einer entsprechenden grundstückbezogenen Überprüfung der örtlichen Bodenschichtung möglich (s. Geotechnischer Bericht / Prof. Dr.-Ing. H. Dierke + Partner GmbH vom 07.11.2013). Zu beachten sind das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser) und das Arbeitsblatt ATV-DINVM 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 024 5213-6119.

4. Boden

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. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 16915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

5. Eingriffvermeidung und -minimierung

Während der Bauphase sind die markanten Einzelbäume südlich des Geltungsbereiches entsprechend der DIN 18520 in einem angemessenen großen Bereich (Kronenraumbereich + 1,5 m) zu schützen. Zum Schutz vor mechanischen Schäden sind die betroffenen Bäume während der Bauphase nach Möglichkeit mit einem mindestens 2,00 m hohen Schutz zu sichern. Eine Aufschüttung oder Abtragung von Material im Wurzelbereich ist zu unterlassen, ebenso eine Verdichtung oder Lagerung von Baustoffen.

Beschränkung erforderlicher Fallarbeiten auf die Wintermonate, um einer Zerstörung besetzter Nest- und Ruhestätten von Vögeln und / oder Fledermäusen entgegenzuwirken.

6. Archäologie

Beim Auftreten archäologischer Befunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niederrhein, Zehnhothof 45, 52385 Niederrhein, Tel.: 02425/9030-0, Fax: 02425/9030-159, 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.

Anhang: Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung:

Fagus sylvatica

Quercus petraea

Quercus robur

Acer pseudoplatanus

Tilia cordata

Tilia platyphyllos

Roburche

Traubeneiche

Slechteiche

Berg-Ahorn

Winterlinde

Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre

Carpinus betulus

Malus communis

Pinus avium

Pyrus pyrausta

Sorbus aucuparia

Feldahorn

Hainbuche

Wildapfel

Vogelbeere

Wildrose

Eberesche

Sträucher:

Cornus mas

Cornus sanguinea

Cornus avellana

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Waldspindel

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

z.B. WA 1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
I-II Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
TH 4,50m Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß in m
FH 8,50m Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) als Höchstmaß in m
DN 30°-45° zulässige Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
Zweckbestimmung Not-, Rettungs- und Versorgungszufahrt

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen

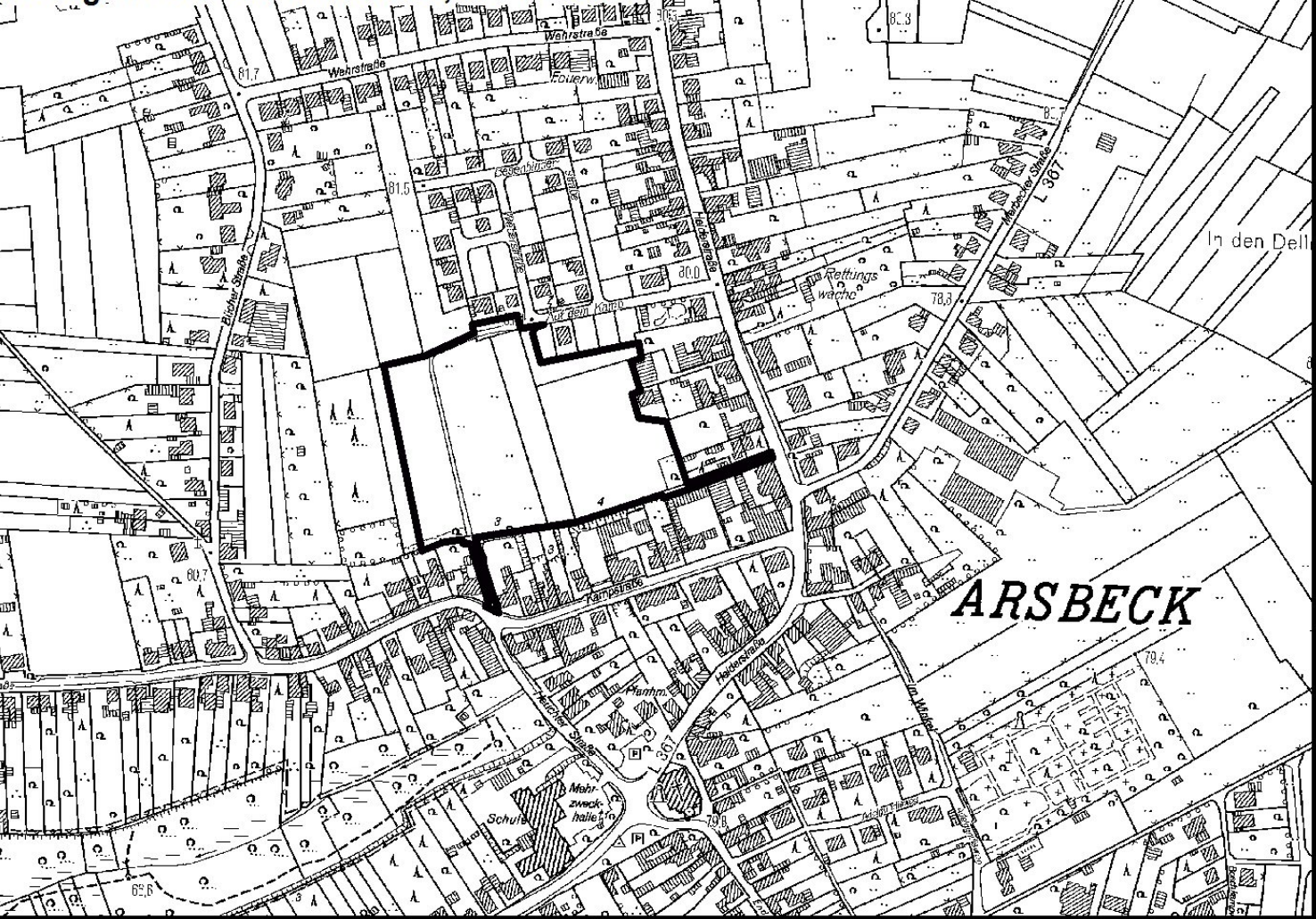
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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



Der Bebauungsplan wurde vom Fachbereich 301 - Planen-Bauen-Wohnen - ausgearbeitet. Wegberg, den Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter (Frank Thies)	Es wird bescheinigt, dass 1) die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen; 2) die Planunterlagen den Zustand genau und vollständig wiedergibt. Stand: 3) die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Heinsberg, den (Katasteramt)	Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Wegberg, den Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter (Michael Stock)	Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am bekanntgemacht worden. Wegberg, den Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter (Frank Thies)	Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Wegberg, den Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter (Frank Thies)	Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegen. Wegberg, den Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter (Frank Thies)	Dieser Plan - in der geänderten Fassung - ist gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land NRW (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 als Satzung beschlossen worden. Wegberg, den Der Bürgermeister (Michael Stock)	Gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am bekanntgemacht worden. Wegberg, den Der Bürgermeister (Michael Stock)	Dieser Bebauungsplan trat nach Bekanntmachung mit Datum vom in Kraft. Wegberg, den Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter (Frank Thies)	Aufgestellt: Stadt Wegberg Fachbereich Planen – Bauen – Wohnen Stand: Januar 2019 ENTWURF
--	---	--	---	--	---	--	---	---	--