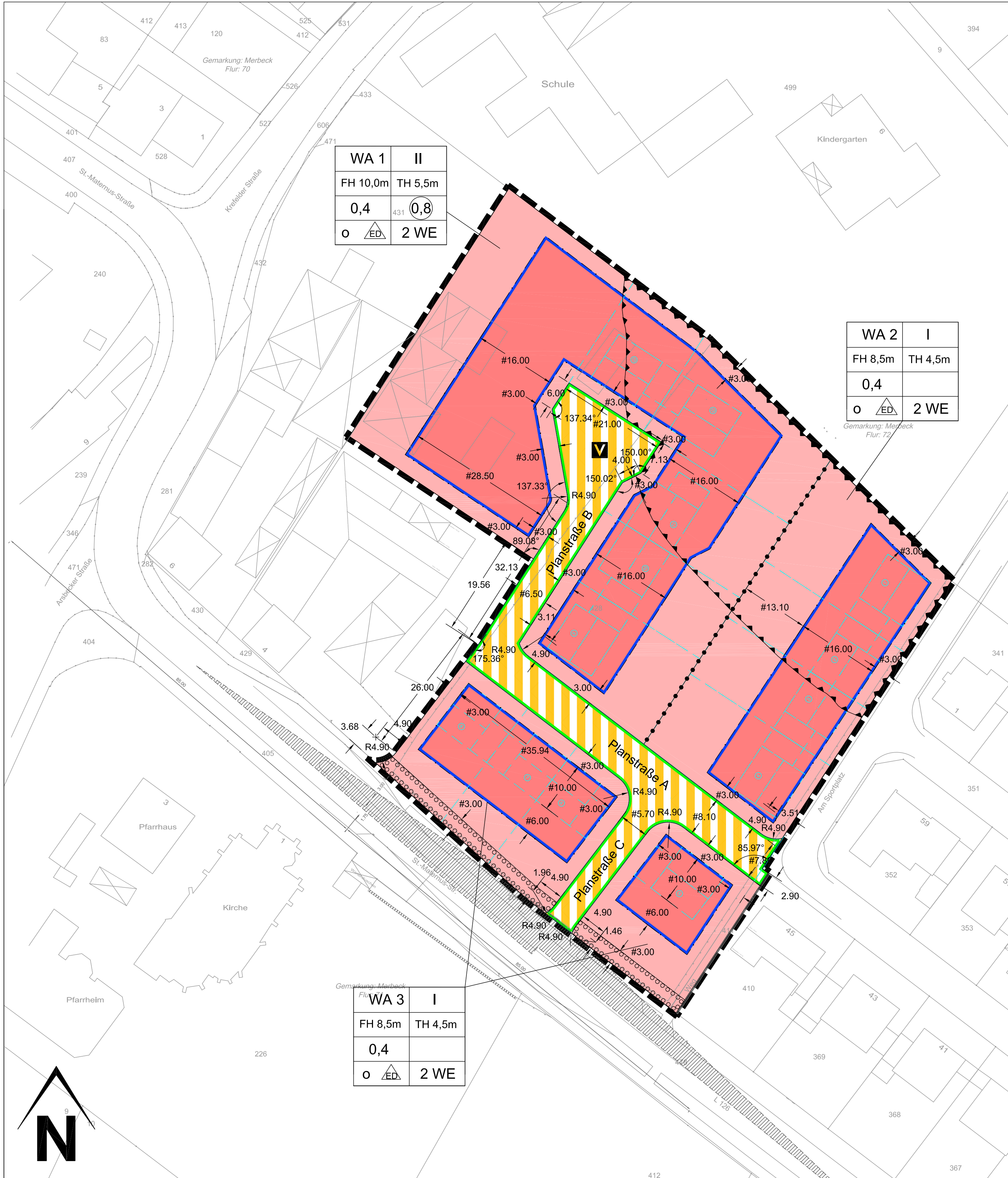




STADT WEGBERG

Bebauungsplan IX - 4, Merbeck - St.-Maternus-Straße

- Entwurf -



WA 1	II
FH 10,0m	TH 5,5m
0,4	0,8
o	ED
2	WE

WA 2	I
FH 8,5m	TH 4,5m
0,4	
o	ED
2	WE

WA 3	I
FH 8,5m	TH 4,5m
0,4	
o	ED
2	WE

Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon 02431 - 97318-0, eMail: info@vdh-projektmanagement.de	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: in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich auslegen. Wegberg, den..... Der Bürgermeister I.V. Technischer Beigeordneter	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: in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich auslegen. Wegberg, den..... Der Bürgermeister I.V. Technischer Beigeordneter	Der Rat der Stadt Wegberg hat gem § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Wegberg, den..... Der Bürgermeister Ratsmitglied	Der Beschluss über die Aufstellung ist am bekanntgemacht worden. Wegberg, den..... Der Bürgermeister I.V. Technischer Beigeordneter	Der Vorentwurf dieses Plans hat gem. §3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich auslegen. Wegberg, den..... Der Bürgermeister I.V. Technischer Beigeordneter	Gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme am bekanntgemacht worden. Wegberg, den..... Der Bürgermeister I.V. Technischer Beigeordneter
--	---	---	---	---	---	--

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, der Anlagen für Verwaltungen, der Gartenbaubetriebe und der Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass je Baugrundstück nur ein Wohngebäude zulässig ist.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,5 überschritten werden kann.
2.2 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück.
2.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe mit max. 0,5 m über Bezugspunkt festgesetzt.
2.4 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Firsthöhe im WA 1 auf max. 10,0 m und die Traufhöhe auf maximal 5,5 m über Bezugspunkt festgesetzt. Im WA 2 und WA 3 wird die Firsthöhe auf max. 8,5 m und die Traufhöhe auf maximal 4,5 m über Bezugspunkt festgesetzt. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass Wintergärten und überdachte Terrassen die hintere Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschreiten dürfen.
- Größe der Grundstücke**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Für die innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 400 m² festgesetzt.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 2 BauNVO)
5.1 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.
5.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich. Der rückwärtige Grundstücksbereich beginnt ab der hinteren Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung. Bezugspunkt zur Bestimmung der hinteren Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.
5.4 Der Abstand zwischen den Garagen und der vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.
5.5 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² und einer Firsthöhe von max. 2,5 m zulässig sind.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6.1 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke flächendeckend mit einer standortgerechten Gras-/Kräutereinsaat anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.
6.2 Innerhalb jedes Hausgrundstücks ist je begonnener 250 m² Grundstücksfläche ein Gehölz i. Ordnung gemäß der nicht abschließenden Pflanzliste A oder Obstbaum gemäß der nicht abschließenden Pflanzliste D zu pflanzen.
6.3 Es wird festgesetzt, dass die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit Sträuchern (90 % der Fläche gemäß nicht abschließender Pflanzliste C) und Bäumen i. Ordnung (10 % der Fläche gemäß nicht abschließender Pflanzliste B) bepflanzt und dauerhaft erhalten werden müssen.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückenslützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
8.1 Regelungen zu Schlaf- und Kinderzimmern
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Schlaf- und Kinderzimmer nur dann zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine Überschreitung der gültigen Immissionsrichtwerte im Sinne der TA Lärm durch geeignete Maßnahmen (z.B. Fenster mit sogenannten Lüftern oder (teil)verglaste Vorbauten) ausgeschlossen wird. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.
8.2 Passiver Schallschutz
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die in der nachfolgenden Tabelle der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten:

Art der baulichen Nutzung	Maßgeblicher Außenlärmschutzpegel zur Tageszeit in dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches*
WA	Bis zu 76 dB(A)	46 dB(A)	41 dB(A)

*soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist
**Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit
Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude oder sonstiger Maßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 an einzelnen Gebäudefassaden eingehalten werden.
8.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz“ sind schutzwürdige Nutzungen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/Büros, Unterrichtsräume/Seminarräume) nur dann zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch geeignete Maßnahmen (z.B. Fenster mit sogenannten Lüftern, Eigenabschirmung der Gebäude oder dauerhafte Nutzungsänderungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes) ausgeschlossen wird.
8.4 Im WA 3 ist in den Außenwohnbereichen eines jeweiligen Baugrundstückes mindestens ein Ruheplatz herzustellen. Der Ruheplatz ist durch ergänzende bauliche Maßnahmen (z.B. durch Teil- oder Vollverglasungen, Wintergärten oder über Abschirmwände) so abzusichern, dass ein Orientierungswert von 60 dB(A) nicht wesentlich überschritten wird.

Art der baulichen Nutzung	Maßgeblicher Außenlärmschutzpegel zur Tageszeit in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches*
WA	Bis zu 76 dB(A)	46 dB(A)	41 dB(A)

- *soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist
**Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit
Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude oder sonstiger Maßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 an einzelnen Gebäudefassaden eingehalten werden.
8.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz“ sind schutzwürdige Nutzungen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/Büros, Unterrichtsräume/Seminarräume) nur dann zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch geeignete Maßnahmen (z.B. Fenster mit sogenannten Lüftern, Eigenabschirmung der Gebäude oder dauerhafte Nutzungsänderungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes) ausgeschlossen wird.
8.4 Im WA 3 ist in den Außenwohnbereichen eines jeweiligen Baugrundstückes mindestens ein Ruheplatz herzustellen. Der Ruheplatz ist durch ergänzende bauliche Maßnahmen (z.B. durch Teil- oder Vollverglasungen, Wintergärten oder über Abschirmwände) so abzusichern, dass ein Orientierungswert von 60 dB(A) nicht wesentlich überschritten wird.
- Gestalterische Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
9.1 Garagendächer mit einer geringeren Dachneigung als 10° sind dauerhaft flächig zu begrünen. Von einer Begründung der Dachfläche kann abgesehen werden, wenn diese zur Einrichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien genutzt werden.
9.2 Lichtwerbungen, genehmigungspflichtige Werbeanlagen über 1 m² Flächengröße sowie Warenautomaten sind nicht zulässig.
9.3 Einfriedungen entlang festgesetzter Verkehrsflächen sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m zu errichten und straßenseitig zu bepflanzen und flächendeckend zu begrünen.
9.4 Es wird festgesetzt, dass Wintergärten und überdachte Terrassen ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig sind.
9.5 Es wird festgesetzt, dass die Dachendeckung nur in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig ist. Hochglänzende Dachendeckungen sind unzulässig.
9.6 Innerhalb der nachrichtlich als Sichtdreiecke übernommenen Bereiche dürfen bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Pflanzlisten

Pflanzliste A: Laubbäume 1. Ordnung mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m)	Pflanzliste B: Laubbäume 2. Ordnung mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m)
Pflanzgröße Hochstamm 2-3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Esche (Fraxinus excelsior) Feldulme (Ulmus sylvestris) * Schwarzleite (Alnus glutinosa) Sommerlinde (Tilia platyphyllos) Spitzahorn (Acer platanoides) Stieleiche (Quercus robur) Winterlinde (Tilia cordata) * mit Wurzelballen	Pflanzgröße Hochstamm 2-3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Eskalanie (Castanea sativa) Eberesche (Sorbus aucuparia) Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Vogelkirsche (Prunus avium) Elsbeere (Sorbus torminalis) Walnuss (Juglans regia) Frühe Traubenkirsche (Prunus padus) Wildapfel (Malus communis) Wildbirne (Pyrus pyramis)

Pflanzliste C: Sträucher mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren 4-8 m, Breite 4-8 m) Pflanzverband bei freiwachsenden Hecken ca. 1,5x1,5 m

Pflanzgröße: Leichter Strauch, Mindesttriebzahl 3, Höhe 70-90 cm
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hornveilchen (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundrose (Rosa canina)
Kirschpflaume (Prunus cerasifera)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Pfeifenblume (Eranthis pinnatifida)
Rainweide (Ligustrum vulgare)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
Salweide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus monogynax)
Schwarze Akeleiweide (Aconitum napellus)
Schwarzer Schneeball (Viburnum lantana)

Pflanzliste D: Hochstamm Obstbäume, Sorten geeignet für Streuobstwiesen Flächenbedarf ca. 150-200 m² Baum bei Streuobstwiesen, Pflanzgröße bei Obstbäumen: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm

Apfel	Fruchtreife
Weißer Klarapfel	früh
James Grieve	früh
Apfel aus Cronsels	früh
Gehaimat Oldenburg	mittelfrüh
Dümlener Rosenapfel	mittel
Jakob Leibel	mittel
Goldparmäne	mittelspät
Rote Sternreute	mittelspät
Zuccalmaglio Renette	spät
Grüner Boskoop	spät
Roter Boskoop	spät
Landsberger Renette	spät
Ontario	spät
Rheinischer Winterrambour	spät
Kaiser Wilhelm	spät
Rheinischer Schnapfel	spät
Rheinische Schafnase	spät
Gravensteiner	spät
Roter Bellefleur	spät
Freiherr von Berlepsch	spät
Ingried Marie	spät

Birnen	Fruchtreife
Clapps Liebling	früh
Williams Christstirne	mittelfrüh
Conference	mittel
Gute Luise	mittel
Gellerts Butterbirne	spät
Vereins-Dachantbirne	spät
Alexander Lucas	spät
Köstliche von Chameux	spät
Pastorenbirne	spät
Madame Verté	spät

Staubkirschen	Fruchtreife
Kassins Frühe	früh
Große schwarze Knorpekirsche	mittel
Hedelfinger Riesenkirsche	spät
Große Princeskirsche	spät
Büttner Rote Knorpekirsche	spät
Schneiders Späte Knorpekirsche	spät

Pflaumen etc.	Fruchtreife
Bühler Frühwetzche	früh
Hauswetzche	spät
Nancette	mittel
Große grüne Renetode	mittel

Hinweise

- Grundwasserverhältnisse**
Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2008) von durch Söpfungsmassnahmen des Braunkohlen-bergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserbeeinflussungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleabbau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Söpfungsmassnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohleabbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.
- Bergbau**
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Ritzrode 5“, im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Sophia-Jacoba B“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Sophia-Jacoba B“ ist der Niederländische Staat, vertreten durch DSM-Raad van Bestuur, Het Overlo 1 in 6401 JH Heerlen Niederlande. Bergbau hat im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nach den der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen bisher nicht stattgefunden.
- Erdbegengefährdung**
Die Erdbegengefährdung wird in der bauaufsichtlich geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbegengenen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbegengenen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. Demnach liegt der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der Erdbegengenezone 1 und der geologischen Untergrundklasse S. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen.
- Schutz des Mutterbodens**
Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu beachten: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Artenschutz**
Die Bogenbüschung für die beanspruchte Offenfläche muss zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, also zwischen dem 30. September und 01. März. Die geräumten Flächen sind bis zum konkreten Baubeginn als vegetationsfreie Schwächen vorzuziehen. Hierzu sind die Flächen regelmäßig mechanisch zu bearbeiten (grubben o. ä.). Tierfallen sind zu vermeiden oder zu entschärfen. Darüber hinaus ist auf großflächige Glasfronten und hell abstrahlende Leuchtmittel (insbesondere nachts) zu verzichten. Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde denkbar, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.
Zu entnehmende Bäume sind gutachterlich auf Höhlen zu kontrollieren, um eine etwaige Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden. Gleiches gilt bei Abbruch von Bestandsgebäuden. Nach Beginn der Abbrucharbeiten sind die zügig und ohne Unterbrechung fortzuführen, um einen eventuellen Besatz zu verhindern.
- Bodendenkmäler**
Bei Bogenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmälerpflege im Rheinland, Außenstelle Niedergang, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedergang, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/90393-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmälerpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Kampfmittel**
Die Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschließenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminsprache für einen Ortstermin gebeten. Die Beauftragung erfolgt jeweils über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.
Erfolgen Erkundungen mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzliche eine Scherhalsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.
- Wasserrechtliche Erlaubnis**
Für die Einleitung von Niederschlagswasser über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen sind die Mindestabstände nach ATV 138 von 6 m zu unterkellerten Gebäuden bzw. 2 m zu Straßen einzuhalten.

- Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice-Schlagwortindex-Niederschlagswasserbeseitigung abgerufen werden. Weitere Auskünfte werden von der Unteren Wasserbehörde unter der Tel-Nr.: 0 24 52/13-61 19 erteilt.
- Einsichtnahme von Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Wegberg zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Bauabstandsverordnung (BauABstV) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzonenverordnung (PlanZV) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, 2019 S. 23),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411 - 458)

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 8,5m	Höchstmaß der Firsthöhe
TH 4,5m	Höchstmaß der Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	Offene Bauweise
—	Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

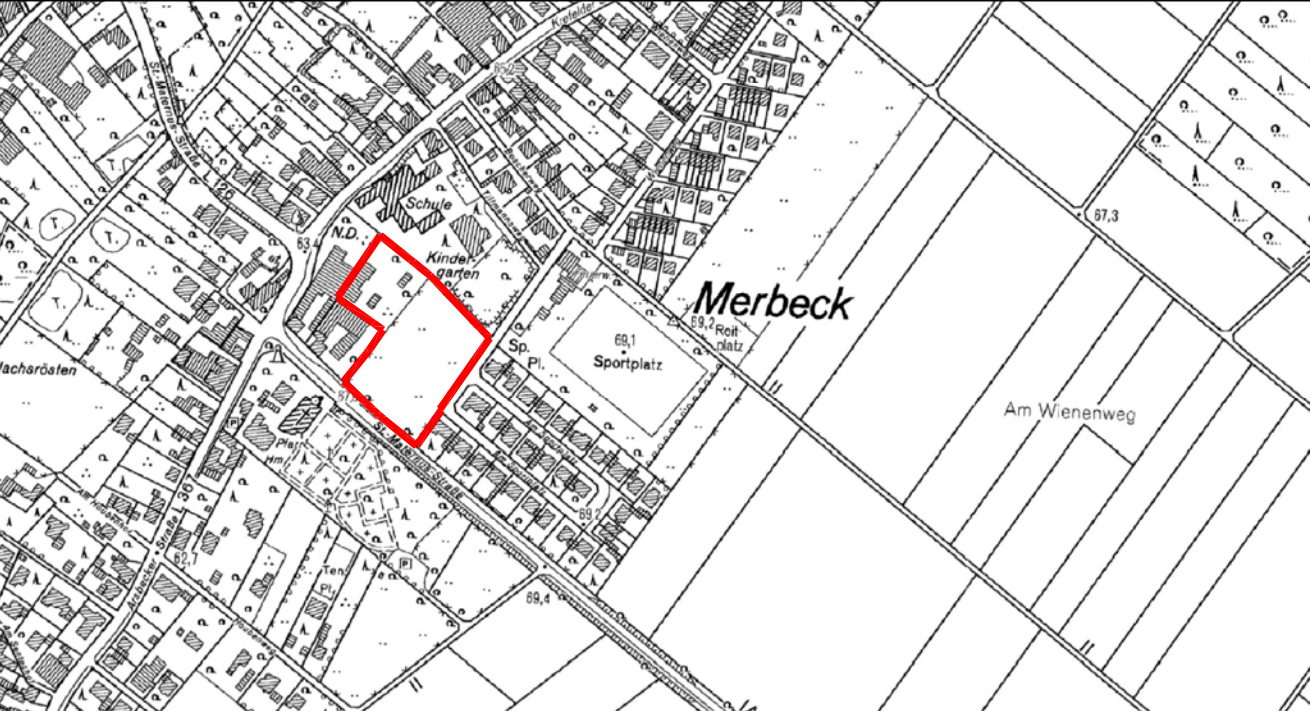
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsberuhigter Bereich
- Sonstige Planzeichen**
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung	
	Gebäude
	Durchfahrt, Arkade
	Flachdach
	Anzahl der Vollgeschosse
	Flurkarte
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	vorh. Höhen

- | | |
|---------|-------------|
| ~5,00"- | Längenmaß |
| ~5,00"- | Parallelmaß |
| 90° | Winkelmaß |
- | | |
|--|---|
| | Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen. |
|--|---|

Übersicht



STADT WEGBERG

Bebauungsplan IX - 4 Merbeck - St.-Maternus-Straße

- Entwurf -

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0			
Z-Nr.:	PM-B-05-28-BP-01-06	Maßstab:	1 : 500
Stand:	12.04.2019	gezeichnet:	Michalke
bearbeitet:	Schütt		