STADT WEGBERG

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

~~- Entwurf -~~

Durch Beschluss des Rates der Stadt Wegberg in der Sitzung vom 09.07.2019 wurden im Rahmen der Abwägung die nachfolgenden Änderungen zum Bebauungsplanentwurf beschlossen:

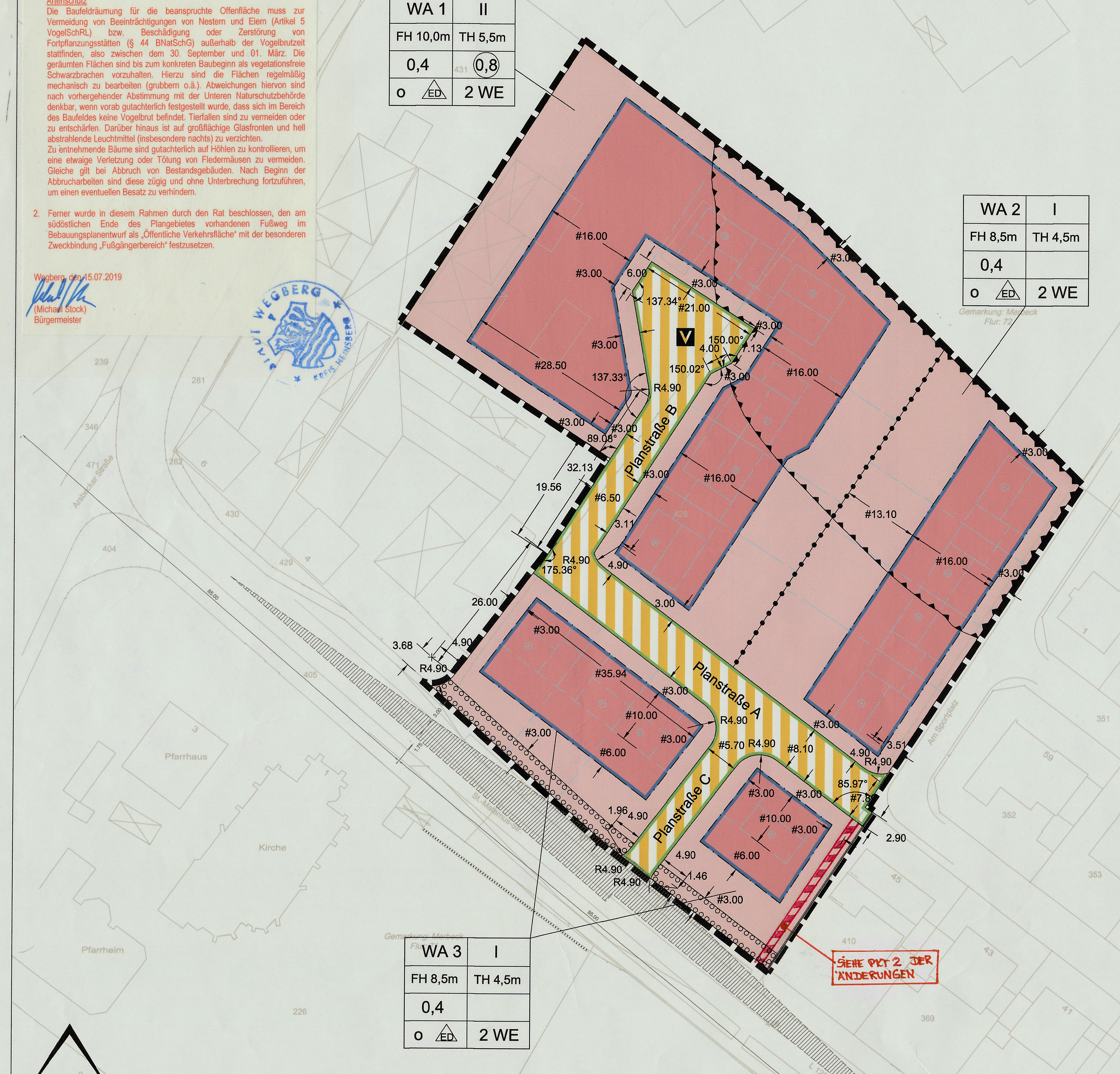
1. Zusätzliche Aufnahme der nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplanentwurf:

   Umgebungsschutz der kath. Pfarrkirche St. Maternus
   Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich die kath. Pfarrkirche St. Maternus, die als Baudenkmal gemäß § 3 DSchG NRW in die Denkmalliste eingetragen ist. Gemäß § 9 Abs. 1 Buchstabe b) DSchG NRW bedürfen Errichtung, Veränderung oder Beseitigung baulicher Anlagen in der engeren Umgebung von Baudenkmälern einer Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde.

   Artenschutz
   Die Baufeldräumung für die beanspruchte Offenfläche muss zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigung oder Zerstörung 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 Schwarzbrachen vorzuhalten. Hierzu sind die Flächen regelmäßig mechanisch zu bearbeiten (grubbern o.ä.). 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. Tierfallen sind zu vermeiden oder zu entschärfen. Darüber hinaus ist auf großflächige Glasfronten und hell abstrahlende Leuchtmittel (insbesondere nachts) zu verzichten.
   Zu entnehmende Bäume sind gutachterlich auf Höhlen zu kontrollieren, um eine etwaige Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden. Gleiche gilt bei Abbruch von Bestandsgebäuden. Nach Beginn der Abbrucharbeiten sind diese zügig und ohne Unterbrechung fortzuführen, um einen eventuellen Besatz zu verhindern.

2. Ferner wurde in diesem Rahmen durch den Rat beschlossen, den am südöstlichen Ende des Plangebietes vorhandenen Fußweg im Bebauungsplanentwurf als „Öffentliche Verkehrsfläche" mit der besonderen Zweckbindung „Fußgängerbereich" festzusetzen.

Wegberg, den 15.07.2019
(Michael Stock)
Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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 Hausgrundstückes ist je begonnener 250 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 1. 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 II. Ordnung (10 % der Fläche gemäß nicht abschließender Pflanzliste B) bepflanzt und dauerhaft erhalten werden müssen.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückenstützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden.

8. 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 Außenlärmpegel zur Tageszeit in dB(A)	Raumarten: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Raumarten: Büroräume und ähnliches*
		Erf. R'w,ges des Außenbauteils in dB	
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 Geltungsbereiches 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 abzuschirmen, dass ein Orientierungswert von 60 dB(A) nicht wesentlich überschritten wird.

9. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

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 Errichtung 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 Dacheindeckung nur in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig ist. Hochglänzende Dacheindeckungen 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)

Pflanzgröße Hochstamm 2-3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Rotbuche (Fagus sylvatica) *
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)*
Winterlinde (Tilia cordata)
* mit Wurzelballen

Pflanzliste B: Laubbäume 2. Ordnung mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren bis 15 m)

Pflanzgröße Hochstamm 2-3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Esskastanie (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 pyraster)

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)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Kirschpflaume (Prunus cerasifera)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Rainweide (Ligustrum vulgare)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
Salweide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna/oxyacantha)
Schwarze Apfelbeere (Aronia melanocarpa)
Wolliger 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*

Äpfel	Fruchtreife
Weißer Klarapfel	früh
James Grieve	früh
Apfel aus Cronsels	früh
Geheimrat Oldenburg	mittelfrüh
Dülmener Rosenapfel	mittel
Jakob Lebel	mittel
Goldparmäne	mittel
Rote Sternrenette	mittelspät
Zuccalmaglios Renette	mittelspät
Grüner Boskoop	spät
Roter Boskoop	spät
Landsberger Renette	spät
Ontario	spät
Rheinischer Winterrambour	spät
Kaiser Wilhelm	spät
Rheinischer Bohnapfel	spät
Rheinische Schafsnase	spät
Gravensteiner	spät
Roter Bellefleur	spät
Freiherr von Berlepsch	spät
Ingrid Marie	spät
Birnen	**Fruchtreife**
Clapps Liebling	früh
Williams Christbirne	mittelfrüh
Conference	mittel
Gute Luise	mittel
Gellerts Butterbirne	mittel
Vereins-Dechantsbirne	spät
Alexander Lucas	spät
Köstliche von Charneux	spät
Pastorenbirne	spät
Madame Verté	spät
Süßkirschen	**Fruchtreife**
Kassins Frühe	früh
Große schwarze Knorpelkirsche	mittel
Hedelfinger Riesenkirsche	spät
Große Prinzessinkirsche	spät
Büttners Rote Knorpelkirsche	spät
Schneiders Späte Knorpelkirsche	spät
Pflaumen etc.	**Fruchtreife**
Bühler Frühzwetsche	früh
Hauszwetsche	spät
Nancymirabelle	mittel
Große grüne Reneclode	mittel

Hinweise

1. Grundwasserverhältnisse

Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2008) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlen-bergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserbeeinflussungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

2. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „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 Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba B". Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Sophia-Jacoba B" ist der Niederländische Staat, vertreten durch DSM-Raad van Bestuur, Het Overloon 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.

3. Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen 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 Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

4. 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.

5. Artenschutz

Die Baufeldräumung 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 Schwarzbrachen vorzuhalten. Hierzu sind die Flächen regelmäßig mechanisch zu bearbeiten (grubbern 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.

6. Bodendenkmäler

Bei Bogenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7. 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 Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Die Beauftragung erfolgt jeweils über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

8. 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.

9. 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),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung (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

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

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

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	Offene Bauweise
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
V	Verkehrsberuhigter Bereich

5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Flächen für Nutungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

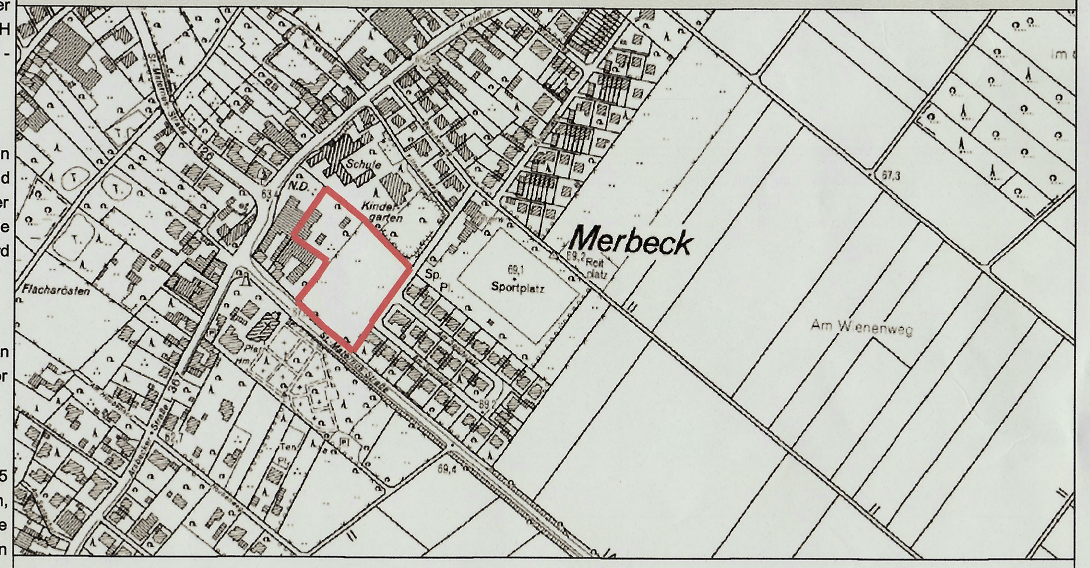
Nachrichtliche Übernahmen

	Sichtdreiecke Anfahrtssicht § 9 (1) Nr. 6 BauGB

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

	Gebäude		Flurkarte
	Durchfahrt, Arkade		Flurstücksgrenze
FD	Flachdach	1625	Flurstücksnummer
II	Anzahl der Vollgeschosse	65,38	vorh. Höhen
5,00	Längenmaß		Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
#5,00	Parallelmaß		
90°	Winkelmaß		

Übersicht (ohne Maßstab)



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

- Entwurf -

VDH
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
bearbeitet:	Schütt	gezeichnet:	Michalke		

Verfahrensvermerke

Entwurf
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgmbh.de

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 03.04.2019);
3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Wegberg, den 23.04.2019
(Dipl.-Ing. Axel Holländer ÖbVI)

Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 18.09.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Wegberg, den 15.07.2019
(Michael Stock)
Der Bürgermeister
Ratsmitglied

Der Beschluss über die Aufstellung ist am 05.10.18 bekanntgemacht worden.
Wegberg, den 02.05.2019
Der Bürgermeister
i.V.
(Thies)
Technischer Beigeordneter

Der Vorentwurf dieses Plans hat gem. §3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom.................. in der Zeit vom.................. bis..................einschließlich öffentlich ausgelegen.
Wegberg, den..................
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Der Ursprungsentwurf dieses Plans vom 24.10.2018 hat gem. §3 Abs. 2 des BauGB nach Bekanntmachung vom 06.11.2018 in der Zeit vom 14.11.2018 bis 18.01.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Wegberg, den 02.05.2019
Der Bürgermeister
i.V.
(Thies)
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom 15.05.2019 in der Zeit vom 06.05.2019 bis 07.06.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Wegberg, den 14.06.2019
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

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

Dieser Plan - in der geänderten Fassung - ist gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung 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 09.07.2019 als Satzung beschlossen worden.
Wegberg, den 15.07.2019
Der Bürgermeister
Ratsmitglied

Gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme am 22.07.2019 bekanntgemacht worden.
Wegberg, den 10.09.2019
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan trat mit Datum 30.07.2019 in Kraft.
Wegberg, den 18.09.19
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter