

Stadt Wegberg
Bebauungsplan III-4C
Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan
Textliche Festsetzungen

Vorentwurf, 23.04.2020

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) gliedert sich in die Teilflächen WA 1 - WA 11.

Im WA 1 - WA 11 sind allgemein zulässig:

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

Im WA 1 - WA 11 sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Im WA 1 - WA 11 sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Maximale Gebäudehöhe

Es gelten folgende Definitionen für die Höhe baulicher Anlagen:

Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante des Gebäudes. Bezugshöhe der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist Normalhöhennull (NHN).

Die maximale Firsthöhe (FH) ist die maximale Höhe der Schnittlinie der Dachflächen. Bezugshöhe der maximalen Firsthöhe (FH) ist Normalhöhennull (NHN).

Die maximale Traufhöhe (TH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bezugshöhe der maximalen Traufhöhe (TH) ist Normalhöhennull (NHN).

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen dürfen ausschließlich durch folgende Nutzungen überschritten werden:

- Anlagen der solaren Energiegewinnung bis max. 0,50 m,
- extensive Gründächer bis max. 0,30 m,
- äußere Umwehrungen (Brüstungen, Geländer o.ä.) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien bis max. 1,10 m,
- Wärmetauscher, Klima- und Lüftungsanlagen bis max. 1,50 m,

- Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser bei Mehrfamilienhäusern bis max. 2,00 m.

Die zuvor genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

2.2 Grundflächenzahl

Im WA 1 - WA 11 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens 0,6 betragen.

Im WA 11 ist bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (4) BauGB die Grundflächen von vollversenkten Tiefgaragen nicht mitzurechnen.

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

3.1 Bauweise

Im WA 1 - WA 11 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von über 20,00 m sind unzulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im WA 1 - WA 11 ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

Im WA 1 - WA 10 ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

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

4.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 1 - WA 10 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im WA 11 sind maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a, 23 Abs. 5 BauNVO)

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

Im WA 1 - WA 11 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) bis zu einer Größe von 7,5 m² Grundfläche, 2,5 m Firsthöhe und 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA 1 - WA 11 sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung unzulässig.

5.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs.2 BauNVO)

Im WA 1 - WA 11 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

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

Im WA 1 - WA 11 sind Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m nachzuweisen.

Im WA 1 - WA 11 sind oberirdische Stellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im WA 11 sind unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) innerhalb und außerhalb der Baugrenzen mit den dazugehörigen Zu- und Abfahrten sowie Nebenanlagen zulässig.

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

6.1 Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen

Im WA 1 - WA 11 sind geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. durch den/die Eigentümer/-in zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- u. Fernmeldekabel 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)

7.1 Gestaltung öffentliche Grünflächen

Bei Gehölzanpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind vorrangig heimische Pflanzenarten (Bäume, Sträucher) der Pflanzliste (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) 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. 20 BauGB)

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 erhalten.

8.2 Pflanzgebot (PG)

Im WA 11 sind innerhalb der mit „PG“ gekennzeichneten Fläche Heckenpflanzungen entsprechend der Pflanzliste (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) des Bebauungsplanes zu pflanzen. Die Heckenpflanzungen sind mit mindestens drei Pflanzen pro laufenden Meter zu pflanzen. Die Heckenpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

9. Festsetzung mit bedingender Wirkung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

9.1 Spielplatznutzung

Das WA 7 wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt. Als Folgenutzung wird WA 7 festgesetzt. Das WA 7 ist, unzulässig bis die Grünfläche mit Spielplatz durch Ratsbeschluss der Stadt Wegberg aufgegeben wird.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

10.1 Dachformen und Dachneigungen

Im WA 1 - WA 10 wird gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW festgesetzt, dass bei den Einfamilienhäusern ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig sind.

Im WA 1 - WA 10 sind Garagen und Carports von dieser Festsetzung ausgenommen.

Im WA 11 sind bei den Mehrfamilienhäusern ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig.

Im WA 11 müssen oberste Nichtvollgeschosse mit Flachdach (FD) gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m zurückspringen. Dies gilt für sämtliche Außenwände der obersten Nichtvollgeschosse. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch einen untergeordneten Gebäudeteil (z. B. Fahrstuhlanlage und/oder Treppenanlage) ist zulässig.

10.2 Einfriedung / Begrünung Baugrundstücke

Im WA 1 - WA 11 sind die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste einzugrünen.

10.3 Vorgärten

Im WA 1 - WA 11 sind die Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und angrenzender vorgelagerter öffentlicher Verkehrsfläche), mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten, zu begrünen.

10.4 Wintergärten und Terrassen

Im WA 1 - WA 11 sind Wintergärten und Terrasseneinhausungen ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o. ä.) zulässig.

C) Hinweise

1. Archäologie / Bodendenkmalpflege

Soweit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde auftreten, sind diese, gemäß den §§ 15 und 16 des Gesetzes für Denkmalpflege im Lande NRW, unverzüglich der Stadt Wegberg als Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, zu melden. Befunde und Fundstelle sind zunächst unverändert zu belassen. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

2. 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 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

3. Kampfmittel

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.

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.

4. Erdbebenzone

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Wegberg, Gemarkung Wegberg: 2 / T

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

5. Artenschutz

Bauzeitenfenster

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung des Bauvorhabens die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten. Diese liegen außerhalb der Fortpflanzungszeiten möglicherweise betroffener Arten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme: Ersatz von Sommerquartieren für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten

Für den Verlust potenzieller Sommerquartiere (Baumhöhlen) in der Fichtenparzelle für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten sind Fledermauskästen an geeigneten Bereichen im Umfeld zu installieren (Worst-Case-Annahme). Diese sind nach Möglichkeit an Bäumen anzubringen, da die wegfallenden potenziellen Quartiere in gleicher Struktur auszugleichen sind, beispielsweise an Bäumen nördlich oder südlich des Plangebietes.

Der Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe I, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR) empfiehlt den Einsatz von 10 Flachkästen, vorzugsweise mindestens 2 verschiedene Typen (vgl. MKULNV 2013). Als Sommerquartier kommen z.B. die Fledermaus-Universalhöhle 1FFH und der Fledermausflachkasten 1FF der Firma SCHWEGLER oder Produkte vergleichbarer Bauweise in Frage.

Alternativ können auch die Fledermaushöhle 2F der Firma SCHWEGLER oder die Fledermaushöhle 12 oder 14 mm Einflug FLH12/FLH14 der Firma HASSELFELDT verwendet werden. Diese müssen jedoch

gewartet (von Kot gereinigt) werden. Bei der Auswahl der Hangstellen ist auf die Möglichkeit eines freien und ungehinderten Anfluges zu achten (Freiheit von hineinragenden Ästen). Die Fledermauskästen sollten in Anlehnung an die Vorgaben des LANUV (2019a) in unterschiedlichen Höhen (mindestens 3 - 4 m) mit unterschiedlicher Exposition befestigt werden. Nach LANUV (2019a) sollte die Ausbringung der Kästen in Gruppen zu je 10 Stück erfolgen. Da die möglichen gehölzbestandenen Parzellen jedoch recht klein sind, können auch 5 Kästen im Norden und 5 Kästen im Süden angebracht werden.

6. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)

Etwa 150 m südlich befindet sich ein Ausläufer des FFH-Gebietes „Helfensteiner Bachtal-Rothenbach“ (DE-4803-303).

Um stoffliche Einwirkungen auf das FFH-Gebiet „Helfensteiner Bachtal-Rothenbach“ zu vermeiden, sind folgende vorsorgliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu treffen:

- Staubemissionen während der Bauphase sind sowohl durch Maßnahmen nach dem Stand der Technik zur Staubbegrenzung bei den eingesetzten Maschinen und Arbeitsprozessen als auch durch organisatorische Maßnahmen bei Betriebsabläufen so weit als möglich zu begrenzen (z.B. Befeuchten von Baustraßen in Trockenperioden),
- Flächen zum Lagern von Materialien oder Flächen der Baustelleneinrichtung sind im Siedlungsbereich, nicht auf den freien Flächen westlich zum FFH-Gebiet hin, einzurichten.

Auch nichtstoffliche Einwirkungen sind auf das nötigste Maß zu begrenzen.

7. Umgang mit Regenwasser

Innerhalb des Plangebietes wurden uneinheitliche Bodenverhältnisse ermittelt, so dass keine einheitliche Versickerungsempfehlung für anfallendes Niederschlagswasser gegeben werden kann. Eine betriebssichere Versickerung ist nur im Einzelfall nach einer entsprechenden grundstücksbezogenen Überprüfung der örtlichen Bodenschichtung möglich (s. Geotechnischer Bericht / Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH vom 19.01.2004).

Zu beachten sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund / in 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.: 0 24 52/13-61 19.

D) Pflanzlisten

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

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus communis</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Illex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide

Rank- und Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera perclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Parthenocissus inserta</i>	Wilder Wein

Heckenpflanzungen

<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus</i>	Buche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn