

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**
- 1.2.1 Für die mit WA 2 bezeichneten Wohngebiete wird die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe mit maximal 81,50 m über NHN festgesetzt.
- 1.2.2 Für die mit WA 2 bezeichneten Wohngebiete wird die Traufhöhe der baulichen Anlagen auf max. 86,00 m ü. NHN festgesetzt. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut.
- 1.2.3 Für die mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Wohngebiete wird die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 89,00 m ü. NHN festgesetzt. Die Firsthöhe wird definiert als oberster Dachabschluss.
- 1.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 1.3.1 Garagen und Carports sind in den mit WA 2 bezeichneten Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig. Ferner ist abweichend zulässig, dass unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen Garagen und Carports die rückwärtigen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m überschreiten dürfen.
- 1.3.2 Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 1.3.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO (z.B. Geräteschuppen und Kellerersatzräume) bis zu einer Größe von 7,5 m² Grundfläche und 2,5 m Firsthöhe auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken (max. 0,5 m vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Herstellung und

Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden.

2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- 2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)**
- 2.1.1 In den 'von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen' sind Hecken zulässig.
- 2.1.2 Einfriedungen sind auf der Seite der Verkehrsflächen vollflächig einzugrünen.

3. Hinweise

- 3.1 Kampfmittel**
- Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
- 3.2 Umgang mit Bodendenkmalen**
- Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NRW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Wegberg zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind nach erfolgter Anzeige drei Werktage unverändert zu erhalten.
- 3.3 Wasserschutzzone**
- Das Plangebiet befindet sich in einer geplanten Wasserschutzzone III A.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256)

Die vorgenannten Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss gültigen Fassung.