



Durch Beschluss des Rates der Stadt Wegberg in der Sitzung vom 08.04.2014 wurde im Rahmen der Abwägung eine Änderung der Begründung sowie der Hinweise zum Bebauungsplan III-4B, Arsbeck - Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan, beschlossen.

Auf Basis dieser geänderten Unterlagen hat der Rat in der gleichen Sitzung den **Änderungsbeschluss** zu diesem Bebauungsplan gefasst.

Die Hinweise zum Bebauungsplan III-4B, Arsbeck - Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan sind daher um den nachfolgenden Text zu ergänzen:

6. Archäologie

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Niedeggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, 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.

- ### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet WA 1**
Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Ausnahme zulässig sind:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - 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,
 - Ausnahme zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
 - Höhe baulicher Anlagen**
Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe:
Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen. Bei Flachdächern ist oberer Bezugspunkt die Oberkante einer Außenwand. Untere Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Oberkante Straße der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite 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.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - 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 (siehe auch Nr. 9.4).
 - Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)**
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine offene Bauweise in der Form von Einzelhäusern festgesetzt.
 - Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)**
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine offene Bauweise in der Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a, 23 Abs. 5 BauNVO)**
In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerräume) bis zu einer Größe von 7,5 m² Grundfläche, 2,5 m Firsthöhe und 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 unzulässig.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Zwischen Garagen-, Carporteinfahrt bzw. Garagator und öffentlicher Verkehrsfläche (grundstückseitiger Straßenbegrenzungslinie) ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.
 - Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Nr. 26 BauGB)**
Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrband) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrradbränder etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsarmen, 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.
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Bei Gehölzplantagen 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.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**
In der mit M 1 bezeichneten Fläche ist die Entwicklung einer Eingrünung unter Verwendung einer artenreichen Grünlandsaumischung (z.B. RSM 8.1 o.a., regionale Saatgutmischung) sowie eine einschichtige Aufdeckung festgesetzt. Auf mind. 50 % der Fläche sind Gehölzplantagen vorzunehmen, hierbei sind heimische Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Wegeverbindungen sind unversiegelt und unbefestigt auszuführen.
 - Begründung 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.
 - Bauordnungsrechtliche 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.
 - Dachformen und Dachneigungen**
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.

- Doppelhäuser und Hausgruppen**
Bei Doppelhäusern im 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 Gesamterscheinungsbild des Doppelhauses untereinander abzustimmen sind.
 - Einfriedigung/Begrünung Baugrundstücke**
Die Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste einzugrünen. In den von Einfriedigungen freizuhaltenen Flächen sind Hecken gemäß Pflanzliste zulässig.
 - Wintergärten und Terrassen**
Wintergärten und Terrasseneinhausungen sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig.
- ### Hinweise
- Kampfmittel**
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrundergriffe des Kampfmittelbesetzungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.
Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelbesetzungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
 - Geologie / Grundwasser**
Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T (T = Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken oder Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen).
Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmassnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwassererhebungen 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. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Dies ist bei der Erstellung der Bauunterlagen zu berücksichtigen.
 - 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 grundstückbezogenen Überprüfung der örtlichen Bodenschichtung möglich (s. Geotechnischer Bericht / Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH vom 07.11.2013).
Zu beachten sind das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) und das Arbeitsblatt ATV-DWK-M 153 (Handlungsempfehlung 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.
 - 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.
 - Eingriffsvermeidung und -minimierung**
Während der Bauphase sind die markanten Einzelbäume südlich des Geltungsbereiches entsprechend der DIN 18920 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 Bauzaun zu sichern. Eine Aufschüttung oder Abtragung von Material im Wurzelbereich ist zu unterlassen, ebenso eine Verdrichtung oder die Lagerung von Baustoffen.
Beschränkung erforderlicher Fallarbeiten auf die Wintermonate, um einer Zerstörung besetzter Nest- und Ruhestätten von Vögeln und / oder Fledermäusen entgegenzuwirken.

Anhang: Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung	Rotbuche	Bäume 2. Ordnung	Acer campestre	Feldahorn
Fagus sylvatica	Quercus petraea	Malus communis	Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Acer pseudoplatanus	Tilia cordata	Salix pyralis	Wildbirne
Acer pseudoplatanus	Tilia cordata	Tilia platyphyllos	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Tilia platyphyllos			

Sträucher	Cornus mas	Kornelkirsche	Heckenpflanzen	Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Corylus avellana	Crataegus monogyna	Ilex aquifolium	Carpinus betulus	Hainbuche
Rosa canina	Salix aurita	Salix caprea	Prunus spinosa	Fagus sylvatica	Rotbuche
Hydrangea petiolaris	Parthenocissus inserta				

Rank- und Kletterpflanzen	Clematis vitalba	Waldrebe	Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Parthenocissus inserta			

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
z.B. WA1 Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
I-II Zahl 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
o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
Zweckbestimmung: Not-, Rettungs- und Versorgungszufahrt
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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
von Einfriedigungen freizuhaltenen Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

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