

Anmerkung: Für die Gestaltung des zentralen Bereichs im Plangebiet werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen drei Varianten ausgelegt, die für diesen Bereich unterschiedliche Wohnformen (Einzelhausbebauung, Mehrfamilienhausbebauung, Hausgruppen) darstellen. Abhängig von den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligungen wird im Anschluss eine der Varianten weiterverfolgt. Die Festsetzungen für diesen Bereich (WA 6 bzw. WA 6 und WA 7) können daher nach aktuellem Stand noch variieren und sind in kursiver Schreibweise hervorgehoben.

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 6 (bzw. WA 7).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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 festgesetzte maximale Traufhöhe (TH_{max}) gilt bei Gebäuden mit Satteldächern (SD) und geneigten Dächern (GD). Sie entspricht dem äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bezugshöhe der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) ist Normalhöhennull (NHN).

Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH_{max}) gilt bei Gebäuden mit Satteldächern (SD) und geneigten Dächern (GD). Sie entspricht der maximalen Höhe der Schnittlinie der Dachflächen. Bezugshöhe der maximalen Firsthöhe (FH_{max}) ist Normalhöhennull (NHN).

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) gilt bei Gebäuden mit Flachdächern (FD). Sie entspricht dem obersten Abschluss des Gebäudes. Bezugshöhe der maximalen Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) 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,
- Wärmetauscher, Klima- und Lüftungsanlagen bis max. 1,50 m.

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

Anmerkung: Im Falle einer Mehrfamilienhausbebauung im WA 7 werden folgende Festsetzungen ergänzt:

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

- extensive Gründächer bis max. 0,50 m,
- äußere Umwehrungen (Brüstungen, Geländer o.ä.) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien bis max. 1,10 m,
- Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser bei Mehrfamilienhäusern bis max. 2,00 m.

2.2 Grundflächenzahl

Im WA 1 - WA 6 (bzw. WA 7) darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen höchstens 0,6 betragen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Im WA 1 - WA 6 (bzw. WA 7 bei Hausgruppen) ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig (siehe auch 8.4).

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 6 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Anmerkung: Im Falle eines WA 7 wird eine der folgenden Festsetzungen ergänzt:

Variante 2 (Mehrfamilienhäuser): Im WA 7 sind maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Variante 3 (Hausgruppen): Im WA 7 ist maximal eine Wohnung 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 6 (bzw. WA 7) sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) bis zu einer Größe von jeweils 7,5 m² Grundfläche, 2,5 m Firsthöhe und insgesamt 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA 1 - WA 6 (bzw. WA 7) sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung unzulässig.

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

Im WA 1 - WA 6 (bzw. WA 7) 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 6 sind Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m nachzuweisen, innerhalb dieser Fläche ist ein Stellplatz zulässig.

Anmerkung: Im Falle einer Mehrfamilienhausbebauung im WA 7 wird folgende Festsetzung ergänzt:

Im WA 7 sind Stellplätze, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen 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 6 (bzw. WA 7) sind geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrand 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. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf dem betroffenen Grundstück herzustellen.

7.1 Begrünung Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum des Plangebietes sind insgesamt mindestens 10 Bäume 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Anmerkung: Die Anzahl der Straßenbäume kann im weiteren Verfahren aufgrund der Bebauung im Zentrum des Plangebietes und der hier notwendigen Zufahrten noch variieren.

7.2 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Im Plangebiet ist zu pflanzen:

- bis 400 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 2. Ordnung,
- ab 400 m² bis 600 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 1. Ordnung,
- über 600 m² Grundstücksfläche je weiterer 100 m² ein Gehölz 2. Ordnung.

Es können alternativ gepflanzt werden:

- zwei Gehölze 2. Ordnung statt einem Gehölz 1. Ordnung,

- ein Kulturbaum statt einem Gehölz 2. Ordnung,
- 30 lfd. m Schnitthecke 3. Ordnung statt einem Gehölz 2. Ordnung.

Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.3 Dachbegrünung

Im WA 6 (*und ggfs. WA 7*) sind Dächer mit einer Dachneigung bis max. 5° unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen.

Die Stärke der Vegetationstragschicht der Dachbegrünungen muss im Mittel mindestens 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (s. C) Hinweise). Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

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

8.1 Dachformen und Dachneigungen

Im WA 1 - WA 5 (*ggfs. auch WA 7 bei einer Hausgruppe*) wird gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW festgesetzt, dass ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig sind.

Im WA 1 - WA 5 (*bzw. auch WA 7*) sind Garagen und Carports von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Im WA 6 wird gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer und geneigte Dächer bis maximal 25° zulässig sind.

Anmerkung: Im Falle einer Mehrfamilienhausbebauung im WA 7 wird folgende Festsetzung ergänzt:

Im WA 7 sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig.

Im WA 7 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.

8.2 Einfriedungen zur Straßenseite

Im Plangebiet sind die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche einzugrünen.

8.3 Vorgärten

Im Plangebiet sind die Vorgärten (Bereich zwischen der parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Außenwand und angrenzender vorgelagerter öffentlicher Verkehrsfläche), mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten, mit Pflanzen zu begrünen.

8.4 Wintergärten und Terrassen

Im WA 1 - WA 6 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, 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. Umgang mit Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

3. Umgang mit Bodenaushub

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

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.

Die Fällung von Höhlenbäumen ist zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nur in einer frostfreien Periode innerhalb der allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung durchzuführen. Diese liegen außerhalb der Fortpflanzungszeiten möglicherweise betroffener Arten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

Alle Bäume sind vor der Fällung im unbelaubten Zustand durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen.

Ersatz für entfallende Fledermausquartiere und Nistplätze

Der Fund von Fledermausquartieren im Rahmen der Rodungs- oder Baumaßnahmen ist sofort der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen. Die Untere Naturschutzbehörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde durch Fledermauskästen und Ablenkungskästen für Höhlenbrüter an geeigneten Bereichen im Plangebiet bzw. im räumlichen Bezug zum Plangebiet in ausreichender Anzahl auszugleichen.

Der Verlust von Nistplätzen ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde durch geeignete Nistkästen im Plangebiet bzw. im räumlichen Bezug zum Plangebiet in ausreichender Anzahl auszugleichen.

Beleuchtung im Plangebiet

Eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung innerhalb des zukünftigen Wohngebiets ist zu vermeiden (auf den öffentlich und privaten Flächen), um im Umfeld brütende, durchziehende oder ruhende Vogelarten und jagende Fledermausarten möglichst wenig zu stören. Dies betrifft insbesondere die östlich angrenzenden Gehölzbestände der Schwalmaue sowie die Eichengruppe im Plangebiet. Die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Lampentypen und Leuchtmitteln ist anzustreben.

6. Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist gemäß der allgemein geltenden Sollvorschrift des § 55 Abs. 2 WHG innerhalb des Plangebietes auf den Privatgrundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah ohne Vermischung mit Schutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

7. Pflanzungen auf privaten Grundstücken und Grenzabstände

Bei Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken ist ein ausreichender Abstand zur Bebauung einzuhalten, um den Anpflanzungen eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen. Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) zu berücksichtigen.

8. DIN-Vorschriften

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, VDI -Richtlinien, DIN -Vorschriften und Richtlinien anderer Art) werden zur Einsicht im Rathaus der Stadt Wegberg, Rathausplatz 25, während der Öffnungszeiten bereitgehalten.

D) Pflanzliste

Gehölze 1. Ordnung (Großbäume)

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn

*oder Hochstämme der Kulturbäume
Süßkirsche und Walnuss*

Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe)

Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aria	Mehlbeere

*oder Hochstämme der Kulturbäume
Birne, Apfel und Pflaume*

Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher)

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (Hinweis: giftig)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (Hinweis: giftig)

oder Viertelstämme der Kulturbäume

Kulturbäume

Malus domestica	Kulturapfel
Pyrus communis	Kulturbirne
Punus domestica	Kultur-Pflaume

Juglans regia	Walnuss
---------------	---------

*(Obstsorten s. Sortenempfehlung des Landschaftsplans
III/6 Schwalmplatte und der Naturschutzstation Haus Wildenrath)*

Pflanzqualität Gehölze (Mindestqualität)

Kulturbäume, sonstige Hochstämme mind. 3xv, m. B. 14-16 cm

Sträucher mind. 1xv, o.B. 60-100 cm

Sonstige Gehölze: Heister 2xv, Höhe mind. 100 cm