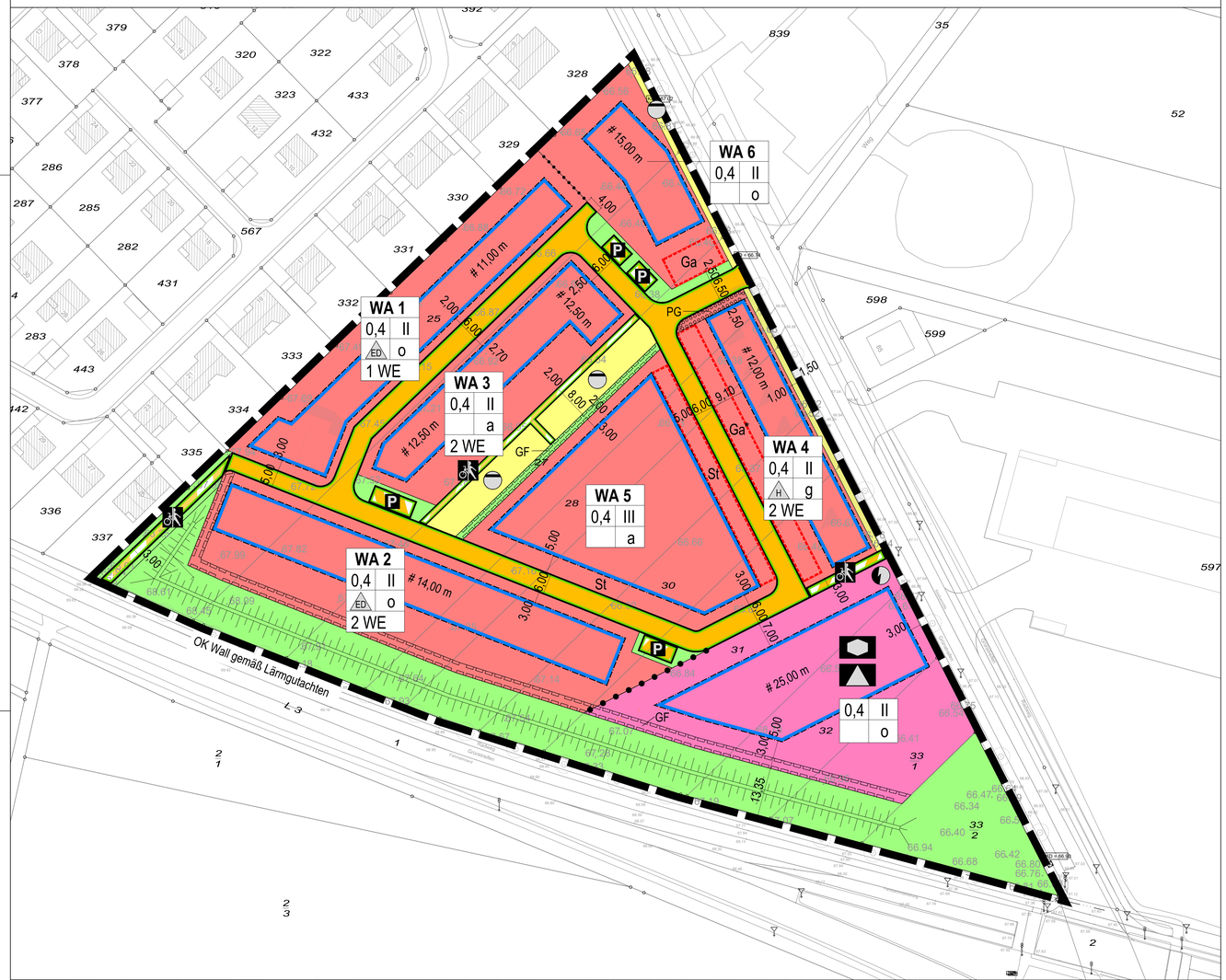
Mühlenstadt Wegberg

BEBAUUNGSPLAN I-48
Maaseiker Dreieck

M 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA 1 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — GRZ
g — geschlossene Bauweise
o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise
II - III — Vollgeschosse

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

Baugrenze

H — nur Hausgruppen zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Schule

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Rad- und Gehweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

Abwasser, Niederschlagswasser

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

öffentlich — Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

PG — Pflanzgebot

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

Ga — Garagen

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

GF — Geh- und Fahrrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Bestand

Bestandsgebäude mit Hausnummern

367 — Flurstücke mit Flurstücknummer

Bäume

Wall

66.41 — Geländehöhen in m über NHN

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass
1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen;
2. die Planunterlage den Zustand genau und vollständig wiedergibt und
3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Wegberg, den .....

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Frühzeitige Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... erfolgt.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme mit Fristsetzung bis einschließlich ..... gegeben.

Wegberg, den .....

.....
Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter
(Frank Thies)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum ..... einschließlich aufgefordert.

Wegberg, den .....

.....
Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter
(Frank Thies)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Hinweisen sowie Begründung mit Umweltbericht und landschaftspflegerischem Fachbeitrag wird hiermit ausgefertigt.

Wegberg, den .....

.....
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wegberg hat gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Bebauungsplan I-48 "Maaseiker Dreieck" aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wegberg, den .....

.....
Der Bürgermeister
(Michael Stock)

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den .....

.....
Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter
(Frank Thies)

Abwägungsbeschluss zum Entwurf und Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am ..... die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und darüber beschlossen.
Gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) ist dieser Bebauungsplan durch den Rat der Stadt Wegberg in einer Sitzung am ..... als Satzung beschlossen worden. Die Begründung mit Umweltbericht wurde aus Entscheidungsbegründung übernommen.

Wegberg, den .....

.....
Der Bürgermeister
(Michael Stock)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss vom ..... wurde mit Hinweis auf die Durchführung des Verfahrens sowie die Möglichkeit zur Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Wegberg, den .....

.....
Der Bürgermeister
(Michael Stock)

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.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 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 Traufhöhe (TH) gilt bei Gebäuden mit Satteldächern (SD) und geneigten Dächern (GD). Sie entspricht dem äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bezugshöhe der Traufhöhe (TH) ist Normalhöhennull (NHN).

Die festgesetzte Firsthöhe (FH) gilt bei Gebäuden mit Satteldächern (SD) und geneigten Dächern (GD). Sie entspricht der Höhe der Schnittlinie der Dachflächen. Bezugshöhe der Firsthöhe (FH) ist Normalhöhennull (NHN).

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) gilt bei Gebäuden mit Flachdächern (FD). Sie entspricht dem obersten Abschluss des Gebäudes. Bezugshöhe der Gebäudehöhe (GH) ist Normalhöhennull (NHN).

Es werden folgende Höhenfestsetzungen getroffen:

Im WA 1 bis WA 3

Gebäude mit Satteldach (SD)

TH = 74,00 m ü. NHN; FH = 80,00 m ü. NHN

Gebäude mit Flachdach (FD)

GH = 74,00 m ü. NHN bei Vollgeschossen, GH = 77,00 m ü. NHN abschließendes Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss)

Im WA 4

GH = 74,00 m ü. NHN bei Vollgeschossen

Im WA 5

GH = 77,00 m ü. NHN bei Vollgeschossen

Im WA 6

GH = 74,00 m ü. NHN bei Vollgeschossen, GH = 77,00 m ü. NHN abschließendes Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss)

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

- extensive Gründächer bis max. 0,50 m,
- Anlagen der solaren Energiegewinnung bis max. 0,50 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.
- Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bei Mehrfamilienhäusern bis max. 3,00 m, diese müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

2.2 Grundflächenzahl

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

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

3.1 Bauweise

Im WA 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gilt die offene Bauweise, auf den seitlichen Grenzabstand kann verzichtet werden.

Im WA 5 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gilt die offene Bauweise, die maximale Gebäudelänge wir auf 30,0 m reduziert.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

Im WA 1 - WA 6 sind der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kälteraststurme) bis zu einer Größe von jeweils 25,0 m² Grundfläche und einer Firsthöhe von 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA 1 - WA 6 und der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung unzulässig.

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

Im Plangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

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

Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinger Verlängerung zur seitlichen Grundstückgrenze sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Carports und Garagen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Dies gilt auch für die geradlinge Verlängerung zur seitlichen Grundstückgrenze.

Vor den Garagenein/fahrten ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie, freizuhalten, innerhalb dieser Fläche ist ein Stellplatz zulässig.

In der mit Ga (Garagen) gegenzeichneten Fläche sind auch Stellplätze und Carports zulässig.

In der mit Ga* (Garagen) gegenzeichneten Fläche sind auch Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen, die der Wohnnutzung dienen, zulässig.

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

5.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 1 ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Im WA 2 - WA 4 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ergänzung zur Oberlage

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

7.1 Begrünung Straßenraum

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

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 / regenerative Energiegewinnung

Im WA 5 und WA 6 sind Dächer mit einer Dachneigung bis max. 15° (Flachdächer) unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu bepflanzen.

Wenn auf den Flachdächern Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung mit 4 kWp je Wohneinheit, jedoch mindestens die maximal mögliche Ausnutzung je Hauptdachfläche, wenn die 4 kWp nicht erreicht werden können, installiert werden, entfällt die Festsetzung zu den Gründächern.

Die Stärke der Vegetationstragschicht der Dachbegrünungen muss im Mittel mindestens 12 cm betragen. Das Dachbegrünungsubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen. Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind.

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 bis WA 3 werden gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW folgende Dachneigungen festgesetzt:

- bei Satteldächern zwischen 20° und 45°
- bei Pultdächern zwischen 10° bis 30°
- bei Flachdächern zwischen 0° bis 10°

Innerhalb der jeweiligen Baufenster sind die Hauptgebäude mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu realisieren im WA 4 bis WA 6 sind nur Gemeinbedarfsfläche wird gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 10° zulässig sind.

8.2 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.

8.3 Einfriedungen zur Straßenseite

Im Plangebiet sind die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen einzugrünen. Hiervon ausgenommen sind die Vorgärten mit ihren Zufahrten und den Eingangsbereichen.

8.4 Wintergärten und Terrassen

Im WA 1 - WA 4 sind Wintergärten und Terrassenein/ausnahmen 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 Unterer 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 Fläheninanspruchnahme abzugrenzen.

4. Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Plangebiet wird im Baugrundgutachten darauf hingewiesen, dass es zu den gesteigerten Erschwernissen zwingend notwendig ist, ergänzende Baugrunduntersuchungen durchzuführen bzw. eine Überprüfung der ausreichenden Tragfähigkeit der anstehenden Böden in den Gründungsebenen im Zuge der Einbetreiben durchzuführen.

Hierbei sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke", sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5. Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel liegt zurzeit bei > 4,50 m unter der Geländeoberfläche. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche Einflüsse (z. B. Braunkohletagebau) oder natürliche Einflüsse (z. B. längere Regenereignisse) verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf ein höheres Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 „Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim gebeim (www.erftverband.de).

6. Kampfmittel

Im Plangebiet liegt ein konkreter Verdacht auf eine ehemalige Militäreinrichtung des 2. Weltkriegs vor. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf wird daher empfohlen die überbauenden Fläche auf Kampfmittel zu überprüfen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Weitergehend wird auch nach der Kampfmittelüberprüfung darauf hingewiesen, dass bei Bauarbeiten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Kampfmittel (Bombenabwürfe, Munition o. ä.) aufgefunden werden können. Aus Sicherheitsgründen sind dann die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 ab-zutragen.

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.

7. 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 baustechnisch nicht eingeführt. Anwendungsgebiete, 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 Bauwerktypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

8. Artenschutz

Bauzeitenfenster

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wird 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.

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. Die Verwendung von insekten- und federmausfreundlichen Lampentypen und Leuchtmitteln ist anzustreben.

9. Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist gemäß der allgemein geltenden Sohnorschrift des § 55 Abs. 2 WHG innerhalb des Plangebietes zu versickern oder zu verrieseln.

10. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingte Grundwasserkenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung und ein Wiederanstieg nach Beendigung der Maßnahmen sind nicht auszuschließen. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

11. Einbau von RCL-Material

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erteilt die Untere Wasserbehörde.

12. Geothermie

Sollte die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beabsichtigt sein, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erteilt die Untere Wasserbehörde.

13. 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 ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) zu berücksichtigen.

14. Haustechnische Anlagen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist zu beachten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der vorhandenen Immissionen nicht überschritten werden. Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lairmissionsschutz.de) zu erfolgen.

15. 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

Fagus sylvaticaRotbucheQuercus roburStiel-EicheTilia cordataWinterlindeFraxinus excelsiorEschePrunus aviumVogel-KirscheAcer pseudoplatanusBerg-Ahorn*der 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

Carpinus betulusHainbucheSalix capreaSalweideSorbus aucupariaEbereschAcer campestreFeld-AhornSorbus aria*Mehlbeere*n*der 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
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (Hinweis: giftig)

Corylus avellanaHaselCrataegus monogynaWeißdornRosa caninaHundsrosePrunus spinosaSchlehe*Cornus sanguineaRoter HartriegelCornus mas*Kornelkirsche*Sambucus nigra*Schwarzer Holunder*Viburnum opulus*Gewöhnlicher Schneeball*Ligustrum vulgare*Gewöhnlicher Liguster (Hinweis: giftig)*Euonymus europaeus*Pfaffenhütchen

(Hinweis: giftig)oder Verbleibbäume der Kulturbäume

Kulturbäume

Malus domestica	Kulturapfel
Pyrus communis	Kulturbirne
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Juglans regia	Walnuss

Malus domesticaKulturapfelPyrus communisKulturbirnePrunus domesticaKultur-PflaumeJuglans regiaWalnuss*Obstsorten s. Sortenempfehlung des Landschaftsplans*

IBN Schwalmplatte und der Naturschutzstation Haus Wildenrath)

Pflanzqualität Gehölze (Mindestqualität)

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

Strauch mind. 1xv, o.B, 60-100 cm

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

Rechtsgrundlagen und sonstige Regelwerke

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

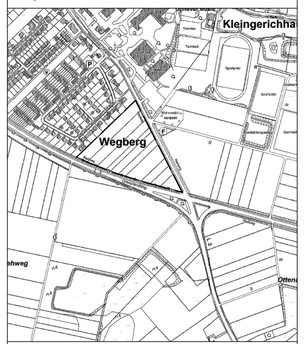
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1326)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021

weiterer Hinweis

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.

Auszug aus der deutschen Grundkarte M 1 : 5.000



Bebauungsplan I-48
Wegberg - Maaseiker Dreieck

VORENTWURF

Aufgestellt:
Fachbereich-Planen-Bauen-Wohnen

Stand: November 2021

194 280 VE 01e lc