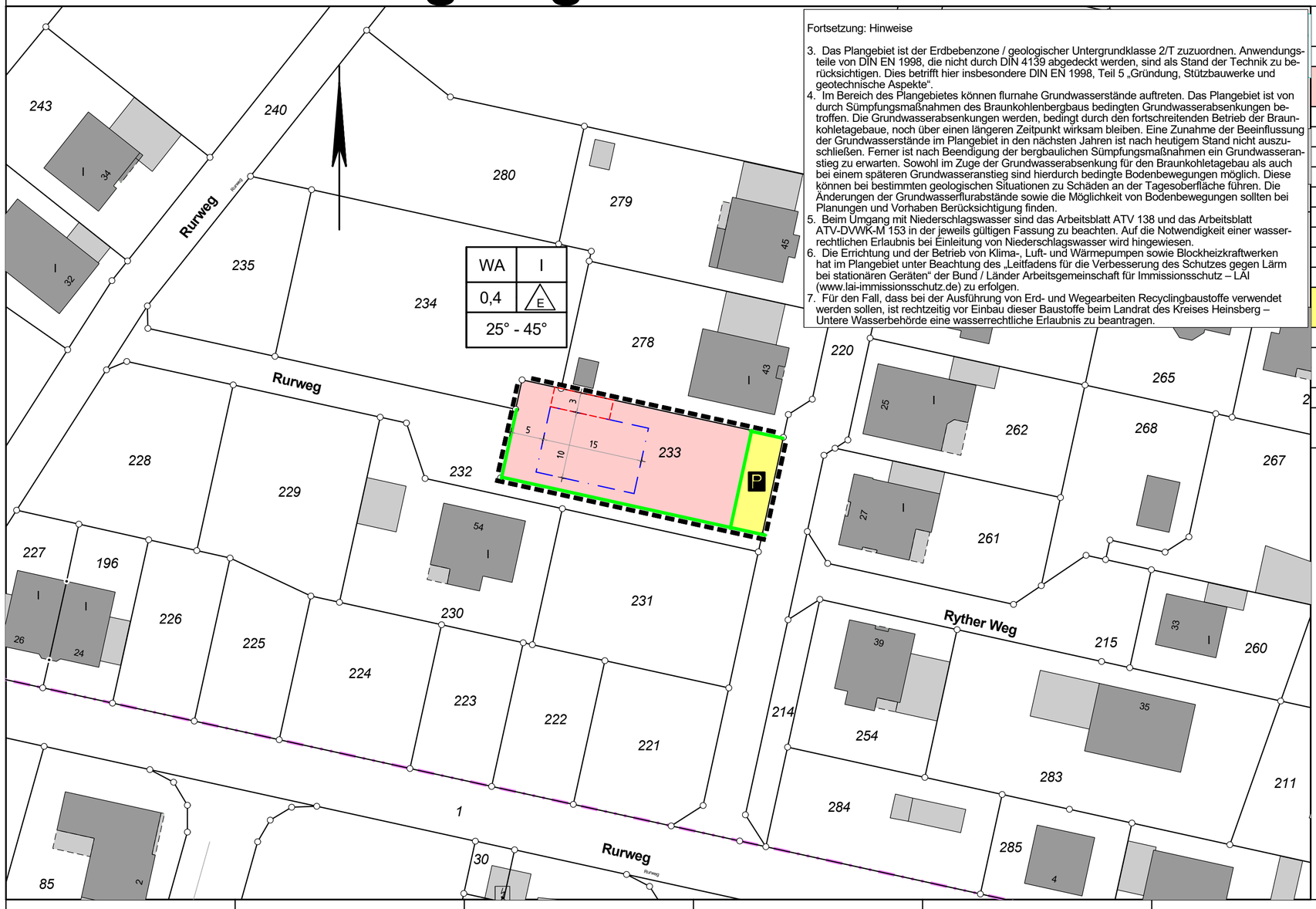
Stadt Wegberg

Bebauungsplan I-13B, Wegberg – Ryther Weg / 1. Änderung Maßstab 1:500



Fortsetzung: Hinweise

3. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse 2/T zuzuordnen. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4139 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründung, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".
4. Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten. Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitpunkt wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Stand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
5. Beim Umgang mit Niederschlagswasser sind das Arbeitsblatt ATV 138 und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Einleitung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.
6. Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat im Plangebiet unter Beachtung des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund / Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.
7. 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.

LEGENDE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	Allgemeines Wohngebiet
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
I	Geschosszahl, Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl, Höchstmaß
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	
E	nur Einzelhäuser zulässig
25°- 45°	Dachneigung
	Baugrenze
6. VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenbegrenzungslinie
P	besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkfläche
15. SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
2. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet die Erdgeschossfußbodenhöhe max. 0,5 m über der mittleren Höhenlage der westlich vorgelagerten Verkehrsfläche des Ryther Weges liegen darf. Grundsätzlich maßgebend für die Ermittlung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die jeweilige Höhenlage der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche.
3. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet eine Traufhöhe von 4,50 m nicht überschritten werden darf. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der mittleren Höhenlage der vorgelagerten Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Traufhöhe im Bereich zurückgesetzter Wandabschnitte sind zulässig.
4. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet eine Firsthöhe von 8,50 m nicht überschritten werden darf. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der mittleren Höhenlage der vorgelagarten Verkehrsfläche und dem oberen Abschluss des Gebäudes.
5. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass zwischen Garagen und grundstücksseitiger Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten ist.
6. Gemäß § 89 BauO NRW 2018 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass bauliche Einfriedungen entlang Verkehrsflächen zur Verkehrsfläche hin zu bepflanzen und flächendeckend zu begrünen sind.
7. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der hierfür festgesetzten Fläche zulässig sind. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtsbereichen zu Garagen zulässig.

Hinweise

1. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Wegberg als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die nächstgelegene Dienststelle der Polizei, der Kampfmittelräumdienst oder die Stadt Wegberg, Fachbereich Bürgerservice und Sicherheit, zu benachrichtigen.

Fortsetzung Hinweise (siehe Planausschnitt)

Es wird bescheinigt, dass 1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen; 2. die Planunterlage den Zustand genau und vollständig wiedergibt, Stand: 24.01.2022. 3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Wegberg, den ..... 2022 Dipl.-Ing. Axel Holländer Öffentlich best. Verm.-Ingenieur	Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am ..... 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes I-13B, Wegberg – Ryther Weg / 1. Änderung beschlossen. Der Beschluss über die Aufstellung ist am ..... bekanntgemacht worden. Wegberg, den ..... 2022 Der Bürgermeister	Der Vorentwurf dieses Plans hat gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom .....bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen. Wegberg, den ..... 2022 Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter	Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom .....bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen. Wegberg, den ..... 2022 Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter	Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 4a Abs . 3 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom .....bis ..... einschließlich erneut öffentlich ausgelegen. Wegberg, den ..... 2022 Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter	Dieser Plan – in der geänderten Fassung – ist gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) durch den Rat der Stadt Wegberg am .....2022 als Satzung beschlossen worden. Wegberg, den ..... 2022 Der Bürgermeister	Gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, am ..... bekanntgemacht worden. Wegberg, den ….....2022 Der Bürgermeister	Der Bebauungsplan trat mit Datum vom …….. in Kraft. Wegberg, den ..... 2022 Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter