



**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Im „Mischgebiet“ MI sind die nachfolgenden Nutzungen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:  
• Gartenbaubetriebe  
• Tankstellen  
• Vergnügungsstätten (z.B. Bordelle und bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution, Spielhalle, Spielkasinos und Spielbanken, Wettbüros im Sinne eines Gewerbebetriebes, Swingerclubs sowie Nachbars)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im „Mischgebiet“ MI darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

2.2 Die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die zulässige Höhe ist die Differenz zwischen deren Höhenlage und der Höhenlage des unteren Bezugspunktes.

2.3 Die Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.

2.4 Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die derzeitige Geländeoberfläche. Diese wird auf durchschnittlich 79,30 m über NN festgesetzt.

2.5 Die FB OK (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

2.6 Innerhalb des „Mischgebietes“ MI darf die maximale Gebäudehöhe durch nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Kälteaggregat, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m ausnahmsweise überschritten werden. Die o.g. Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

**3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Ebenenartige Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

3.2 Das Sammeln von Abfallbehältern zu Zwecken der Abfallentsorgung ist nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

**4. Zulässige Zahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Im „Mischgebiet“ MI sind je Wohngebäude höchstens 8 Wohnungen zulässig.

**5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
An den zeichnerisch festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie höherwüchsige Bepflanzungen unzulässig. Die Flächen sind insoweit zu befestigen, dass sie für das Aufstellen eines Feuerwehrfahrzeuges geeignet sind.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

**7. Technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

7.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes müssen bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens 70 % der nutzbaren Dachfläche sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden.

7.2 Die Dachfläche wird definiert als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) von Gebäuden und baulichen Anlagen. Die nutzbare Dachfläche wird definiert als derjenige Teil der Dachfläche, der aus technischen und wirtschaftlichen Gründen für die Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien verwendet werden kann.

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

8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen).

8.2 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine 1,25 m hohe Hecke aus Hainbuchen (*Carpinus Betulus*) in einer Breite von 1,50 m anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist die Bepflanzung gleichwertig zu ersetzen.

**Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

**1. Einsichtnahme von Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Wegberg zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

**2. Bodendenkmäler**  
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Wegberg als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**3. Kampfmittel**  
Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkaufhandlungen und Bombenabwürfe. Eine Untersuchung auf Kampfmittel im Bereich der überbaubaren Flächen wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc., so ist eine Bohrflochdetektion zu empfehlen. Der Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist in diesem Fall zu berücksichtigen.  
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.

**4. Erdbebengefährdung**  
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 /geologischer Untergrundklasse 2/T zuzuordnen. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründung, Stützbauteile und geotechnische Aspekte“.

**5. Sumpfungmaßnahmen**  
Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten. Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohle Tagebaue, 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 Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohle Tagebau 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.

**6. Niederschlagswasserbeseitigung**  
Beim Umgang mit Niederschlagswasser sind das Arbeitsblatt ATV 138 und das Arbeitsblatt ATV-DVVVK-M 153 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Einleitung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

**7. Klimageräte**  
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.

**8. RCL-Baustoffe**  
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.

**9. Eisenbahnemissionen**  
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.

**Rechtsgrundlagen für die Aufstellung von Bebauungsplänen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (BGBl. I S. 58) (Planzeichenverordnung 19990-PlanV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S.666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV.NRW. S.490)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.NRW. S.1086)

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in den jeweils zum Satzungsbeschluss maßgebenden Fassungen.

**Zeichnerische Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
MI Mischgebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO  
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)  
GH = maximale Gebäudehöhe über NN  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO  
o Offene Bauweise  
Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
p private Verkehrsfläche

**5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (f) BauGB  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**6. Sonstige Planzeichen**  
§ 9 (7) BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen  
St Stellplätze  
Mü Müllsammelplatz  
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

ENTWURF



Es wird bescheinigt, dass

- die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen;
- die Planunterlagen den Zustand genau und vollständig wiedergibt;
- die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Wegberg, den .....

(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. §2 Abs..1 des Baugesetzbuches (BauGB) am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister  
(Michael Stock)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... erfolgt.

Wegberg, den .....

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

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)

Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den .....

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

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)

Gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) ist dieser Plan durch den Rat der Stadt Wegberg in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister

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

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss vom ..... wurde mit Hinweis auf die Durchführung des Verfahrens sowie der Möglichkeit zur Einsichtnahme des Bebauungsplans am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister