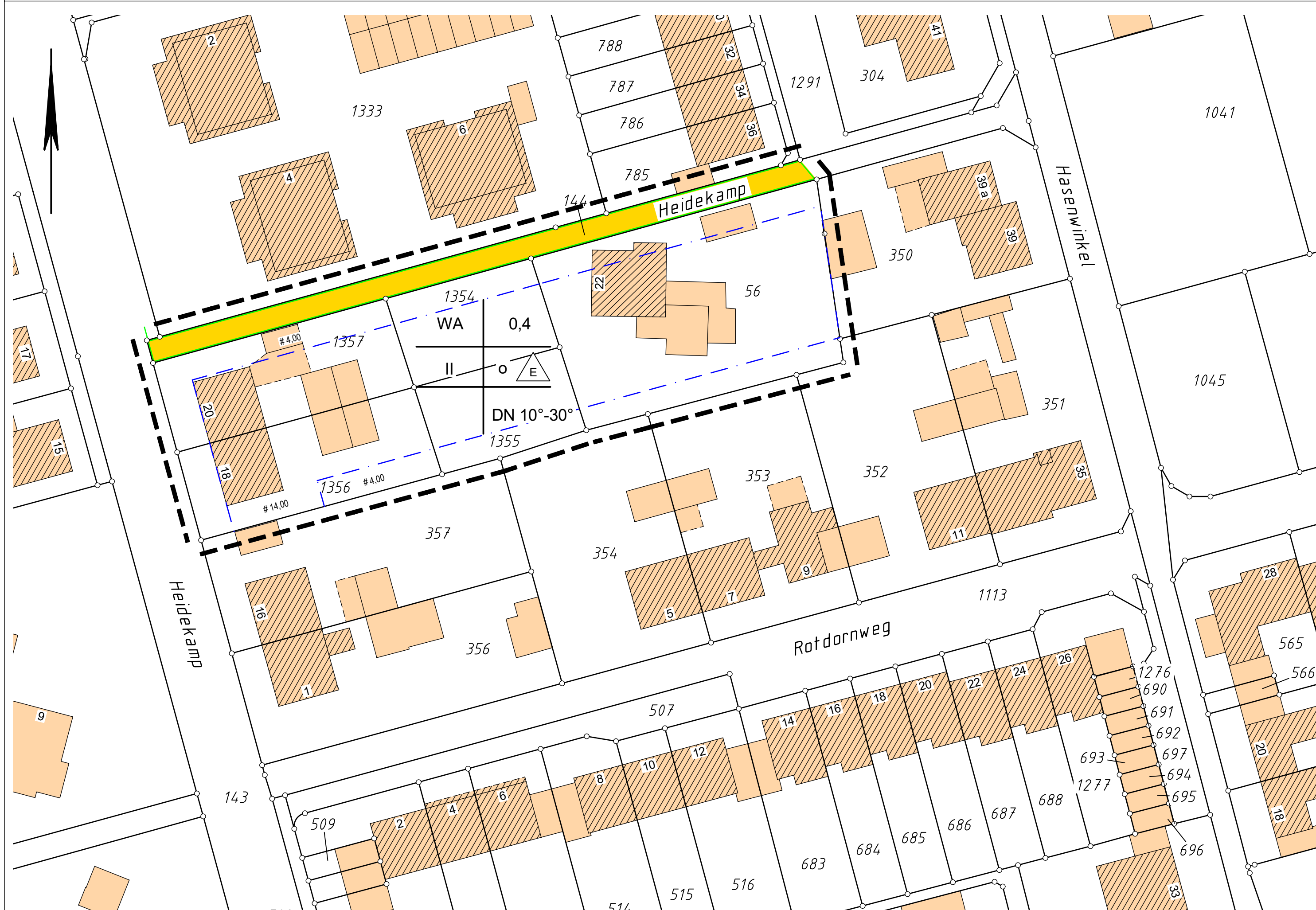


BEBAUUNGSPLAN I-3A

WEGBERG - BEECKERHEIDE WEST / 7. ÄNDERUNG - M 1:500



LEGENDE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	WA
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Zahl der Vollgeschosse	II
zulässige Dachneigung	10° bis 30°

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze	---
offene Bauweise	O
nur Einzelhäuser zulässig	E

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	---

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	---
---	-----

Hinweise

- Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Wegberg als Untere Denkmalbehörde oder die Rheinische Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Rheinischen Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.
- Das Plangebiet befindet sich in der Erbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T. Vorsorglich wird auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbewerte hingewiesen. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ zu beachten.
- Beim Umgang mit Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt ATV 138 und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 zu beachten. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund wird hingewiesen.
- Zu künftigen Planungen sowie Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen bezüglich baulicher Einwirkungen ist eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2, 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6, 50126 Bergheim zu stellen.
- Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Entlüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat im Plangebiet unter Beachtung „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - TAI (www.la-immissionsschutz.de) zu erfolgen.
- Gemäß Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist vor einer Baumaßnahme ein Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu stellen. Sind Spezialtiefbauarbeiten geplant, ist vorher eine Bohrhochdetektion durchzuführen.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



Rechtsgrundlagen für die Aufstellung von Bebauungsplänen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - **Planzeichenverordnung (PlanVO 1990)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 668 - SGV.NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV.NRW. S. 202)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV.NRW. 2018 S.421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV.NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10.04.2019

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

Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.	Der Beschluss über die Aufstellung ist am bekanntgemacht worden.	Dieser Plan mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen.	Dieser Plan mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich <u>erneut</u> im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen.
Wegberg, den	Wegberg, den Der Bürgermeister i.V. Frank Thies - Technischer Beigeordneter	Wegberg, den Der Bürgermeister i.V. Frank Thies - Technischer Beigeordneter	Wegberg, den Der Bürgermeister i.V. Frank Thies - 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 als Satzung beschlossen worden.	Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung, am bekanntgemacht worden.	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: 3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Wegberg, den	Wegberg, den	Wegberg, den Öffentlich best. Verm.-Ingenieur

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben, sowie nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4, 5 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- Gem. § 9 Abs. 3 BauGB werden folgende Höhenfestsetzungen getroffen: Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens mit max. 0,50 m, die Traufhöhe mit max. 7,50 m und die Firsthöhe mit max. 11,00 m – über Bezugspunkt.
- Bezugspunkt für die Höhenangabe ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 17, 22 und 23 BauNVO)

- Es ist die Offene Bauweise festgesetzt, nur Einzelhäuser sind zulässig.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten und überdachten Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 BauNVO)

- Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.
- Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Grundfläche von 7,50 m² und einer Firsthöhe von max. 2,50 m zulässig sind.
- Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Vor der Garageneinfahrt ist ein Abstand/Stauraum von min. 5,00 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten; innerhalb dieser Fläche ist ein Stellplatz zulässig.

5. Höchst zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Je Wohngebäude sind zwei Wohnungseinheiten zulässig.

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

- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind angrenzende Einfriedungen mit heimischen Pflanzen einzugrünen.

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

- Die Anliegerstraße Heidekamp (Gem. Wegberg, Flur 67, Flurstück 144) wird als Flurstück 1357 -Gem. Wegberg, Flur 67- in Fahrtrichtung Flurstück 56 – Gem. Wegberg, Flur 67- als Einbahnstraße festgesetzt.
- Die Straßenbreite der Anliegerstraße Heidekamp, Flurstück 144, ist mit 3,50 m (Bestand) festgesetzt; im Bereich neu entstehender Baugrundstücke ist die Straßenbreite der Anliegerstraße Heidekamp zu Lasten des neu entstehenden Grundstücks auf 4,50 m zu verbreitern.