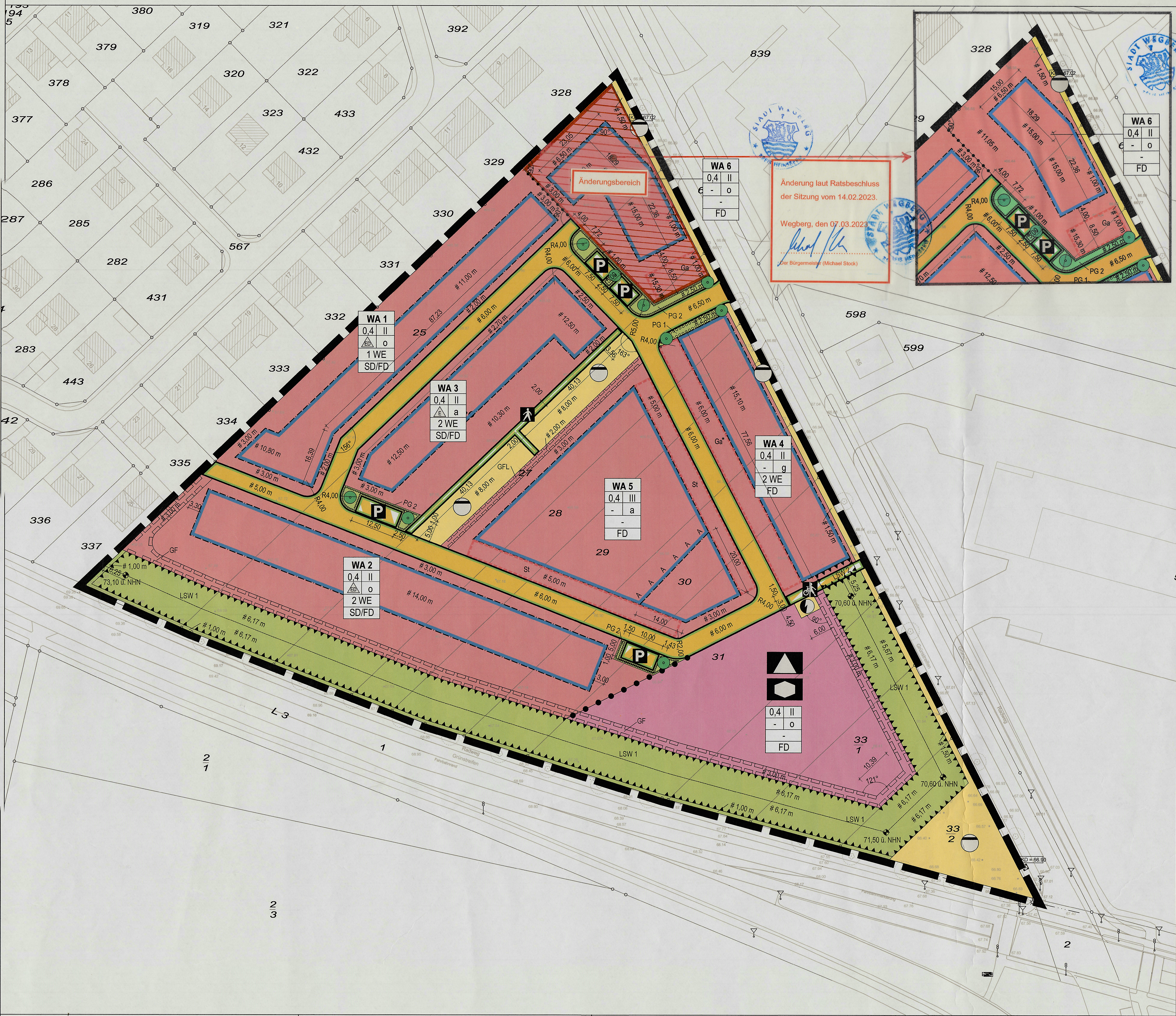
Mühlenstadt Wegberg

BEBAUUNGSPLAN I-48, Wegberg - Maaseiker Straße

M 1 : 500

N



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.

Die bauliche Nutzung im WA 5 ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn die schalltechnisch wirksame Bebauung im WA 4 und die Lärmschutzeinrichtungen LSW 1 und LSW 2 fertiggestellt sind.

Alternativ zu einer Bebauung mit Wohngebäuden im WA 4 kann die schalltechnische Wirkung ersatzweise auch durch ein Lärmschutzbauwerk (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) gutachterlich nachgewiesen werden. Eine Befreiung von der festgesetzten Gebäudehöhe im WA 4 aus schalltechnischen Gründen kann bei entsprechenden Nachweisen zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhen

Es gelten folgende Definitionen für die Höhe baulicher Anlagen:

Bezugshöhe aller Höhen ist Normalhöhennull (NHN).

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens.

Für Gebäude mit Satteldächern (SD) gilt:

Die festgesetzte Traufhöhe (TH) entspricht dem äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die festgesetzte Firsthöhe (FH) entspricht der Höhe der äußeren Schnittlinie der Dachflächen.

Für Gebäude mit Flachdächern (FD) gilt:

Die festgesetzte Gebäudehöhe für Vollgeschosse (GH_{VG}) entspricht dem obersten Abschluss des obersten Vollgeschosses.

Die festgesetzte minimale Gebäudehöhe (GH_{min}) entspricht dem obersten Abschluss des Gebäudes.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) entspricht dem obersten Abschluss des Gebäudes.

Es werden folgende Höhenfestsetzungen getroffen:

Im WA 1

EFH = 68,20 m ü. NHN

TH = 75,70 m ü. NHN

FH = 78,70 m ü. NHN

$GH_{VG} = GH_{max}$ = 75,70 m ü. NHN

Im WA 2

EFH = 68,10 m ü. NHN

TH = 75,60 m ü. NHN

FH = 78,60 m Ü. NHN

$GH_{VG} = GH_{max}$ = 75,60 m ü. NHN

Im WA 3

EFH = 68,20 m ü. NHN

TH = 75,70 m ü. NHN

FH = 78,70 m ü. NHN

$GH_{VG} = GH_{max}$ = 75,70 m ü. NHN

Im WA 4

EFH = 68,30 m ü. NHN

GH_{min} = 74,80 m ü. NHN

$GH_{VG} = GH_{max}$ = 75,80 m ü. NHN

Im WA 5

EFH = 68,00 m ü. NHN

$GH_{VG} = GH_{max}$ = 78,50 m ü. NHN

Im WA 6

EFH = 68,10 m ü. NHN

GH_{VG} = 75,60 m ü. NHN

GH_{max} = 78,60 m ü. NHN

In der Gemeinbedarfsfläche

EFH = 68,20 m ü. NHN

$GH_{VG} = GH_{max}$ = 75,70 m (ü. NHN)

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,
- Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser bei Mehrfamilienhäusern bis max. 3,00 m, diese müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

2.2 Grundflächenzahl

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

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Im WA 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gilt die offene Bauweise, auf den seitlichen Grenzabstand kann an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen 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 seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen durch oberirdische Stellplätze, Garagen, Carports, Wintergärten und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

4.1 GFL

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) belegten Fläche ist zugunsten des Betreibers der angrenzenden Versorgungsflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 2,00 m sicherzustellen.

4.2 GF

Innerhalb der mit Geh-, und Fahrrechten (GF) belegten Fläche ist für Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten des Lärmschutzwalls eine Zuwegung in einer Breite von 3,0 m freizuhalten.

Innerhalb dieser Fläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Einfriedungen und Begrünungen mit Hecken, Sträuchern oder Bäumen nicht zulässig.

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

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

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

In der Fläche für Gemeinbedarf sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) bis zu einer Größe von jeweils 25,0 m² Grundfläche und einer Firsthöhe von 3,0 m zulässig.

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

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

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

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

Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Im WA 1 - WA 3 ist zusätzliche eine Überschreitung der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig (siehe Festsetzung Nr. 3.2).

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie, freizuhalten, innerhalb dieser Fläche ist ein Stellplatz zulässig. Die Garagen im WA 4 sind hiervon nicht betroffen.

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

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

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

6.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Lärmschutzwall (LSW 1)

Innerhalb der mit LSW 1 gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzbauwerk als Wall oder Wall-Wand-Kombination anzulegen. Die Breite der Wallkrone des Walls muss mindestens 1,0 m betragen. Lage und Mindesthöhe des Lärmschutzbauwerks sind in der Planzeichnung festgesetzt. Der höchste Punkt des Walls oder der Wall-Wand-Kombination darf maximal 0,20 m oberhalb der jeweiligen festgesetzten Mindesthöhe liegen. Zwischenwerte der Höhen müssen linear interpoliert werden.

Abweichungen von Lage, Breite und Höhe der festgesetzten Wallkrone können zugelassen werden, soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass damit eine mindestens gleichwertige Lärmschutzwirkung erreicht wird.

Lärmschutzbauwerk (LSW 2)

Innerhalb der mit LSW 2 gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzbauwerk (z.B. Wall oder Wand oder Kombination) zu errichten, das fugenlos an die südliche Fassade des Baukörpers im WA 4 und die Wallkrone des Lärmschutzwalls (LSW 1) anschließt. Die Oberkante des Lärmschutzbauwerks muss eine Höhe von mindestens 71,10 m ü. NHN haben. Das Lärmschutzbauwerk darf zur Durchwegung des Fuß- und Radverkehrs eine Öffnung von maximal 1,50 m Breite und 2,50 m Höhe haben.

Abweichungen von den Regelungen der Sätze 1 bis 3 können zugelassen werden, soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass damit eine mindestens gleichwertige Lärmschutzwirkung erreicht wird.

6.2 Allgemeiner Schallschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d. h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und WA 5 und für die Fläche für Gemeinbedarf wird mit dem Lärmpegelbereich III, für die allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 6 mit dem Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

Im WA 2 sind oberhalb von 74,60 m ü. NHN Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur entlang der der Erschließungsstraße zugewandten Fassade zulässig.

Im WA 4 und WA 6 sind die Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die der Maaseiker Straße zugewandt sind, in einer nicht zu öffnenden Ausführung vorzusehen. Gleiches gilt für nicht-abgeschirmte Bereiche der südlichen Fassaden. Die Abschirmung kann durch Bauteile wie die Lärmschutzwand (LSW2) oder andere Bauteile erfolgen und muss gutachterlich nachgewiesen sein.

Im WA 4 und im WA 6 sind für schutzbedürftige Räume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Luftwechsel ermöglichen, erforderlich.

Im WA 5 sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 74,00 m ü. NHN nur bis zu der mit „A" gekennzeichneten Baugrenze zulässig. Die mit „A" gekennzeichnete Baugrenze kann durch höhere Gebäude bis zur maximalen Gebäudehöhe überschritten werden, wenn im Bauantragsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm oder der entsprechenden Nachfolgeregelung zum Zeitpunkt des Bauantrags eingehalten werden.

Es können Ausnahmen und Befreiungen von den zuvor genannten Festsetzungen zugelassen werden, soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 (Beuth-Verlag, Januar 2018) zu reduzieren.

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. 20und 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 / öffentliche Grünflächen

Im öffentlichen Straßenraum beziehungsweise den öffentlichen Grünflächen des Plangebietes sind insgesamt mindestens 9 Bäume 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind dem Rechtsplan zu entnehmen.

7.2 Pflanzgebote innerhalb festgesetzter Flächen

Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Pflanzflächen sind folgende Pflanzen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen:

PG 1: Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher) entsprechend den Vorgaben der beigefügten Pflanzliste

PG 2 Bodendecker, regionale Pflanzen

7.3 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Für alle Flächen außerhalb der zulässigen Versiegelungen (Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten, zulässige Stellplätze und Terrassen) gilt:

- sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen.

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 der Vorgaben der beigefügten Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.4 Dachbegrünung / regenerative Energiegewinnung

Für alle Flachdächer (FD) bis max. 10° Dachneigung von obersten Geschossen gilt: Flachdächer sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen.

Von der Bepflanzung ausgenommen sind verglaste Flächen und Flächen unter zulässigen technischen Aufbauten. Von dieser Festsetzung kann befreit werden, wenn die Flächen durch Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie genutzt werden und diese Nutzung mit extensiver Dachbegrünung nicht vereinbar ist.

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 folgende Dachneigungen festgesetzt:

- bei Satteldächern zwischen 20° und 30°,
- bei Flachdächern zwischen 0° bis 10°.

Im WA 4 bis WA 6 und der Gemeinbedarfsfläche wird 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 mit Sträuchern gemäß der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes 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 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. Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Plangebiet wird im Baugrundgutachten darauf hingewiesen, dass es zu den geplanten Einzelbauwerken zwingend notwendig ist, ergänzende Baugrunduntersuchungen durchzuführen bzw. eine Überprüfung der ausreichenden Tragfähigkeit der anstehenden Böden in den Gründungsebenen im Zuge der Erdarbeiten 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. Bergbau / Grundwasserverhältnisse

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleta-gebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg 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. Daher ist bei Abdichtungsmaßnahmen der zukünftige Wiederanstieg des Grundwassers auf ein höheres Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken" und der DIN 18533 „Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten.

Es wird empfohlen, zu zukünftigen Planungen, sowie zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband (www.erftverband.de), Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

6. Kampfmittel

Im Februar 2022 wurde eine Überprüfung der Plangebietsfläche auf Kampfmittel durchgeführt. Bei der Untersuchung wurde ein Blindgänger gefunden und geräumt, darüber hinaus wurden im Plangebiet mehrere Schützenlöcher gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sofern bei Bauarbeiten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Kampfmittel (Bombenblindgänger, Munition o. ä.) aufgefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., 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 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.

8. Artenschutz

Bauzeitenfenster

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffverbote 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.

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 fledermausfreundlichen Lampentypen und Leuchtmitteln ist anzustreben.

Weitere Maßnahmen zum Artenschutz wurden in der ASP 1 (Artenschutzprüfung Stufe I: Dipl.- Biol. Michael Straube; Stand Oktober 2021) definiert und in der Begründung unter den Punkt 9.4 Tiere mit aufgenommen.

9. 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.

10. 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.

11. Dachbegrünung

Der Begrünungsaufbau sowie die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der 'FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen', aktuelle Ausgabe, bzw. den entsprechenden Neuerungen auszuführen (FLL= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn).

12. 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.

13. 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.laiimmissionsschutz.de) zu erfolgen.

14. 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, Rat-hausplatz 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
Ginkgo biloba 'Mariken'	Kugel-Ginkgobaum
Sorbus torminalis	Elsbeere
Fraxinus Ornus 'Obelisk'	Säulen-Blumenesche

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
Ribes rubrum	rote Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
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

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 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
1 WE	maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

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

Baugrenze

A A A — abweichende Baugrenze, siehe textliche Festsetzung 6.2 (vorletzter Abschnitt)

E — nur Einzelhäuser 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
(§ 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

Gehweg

Rad- und Gehweg

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

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

Elektrizität

Abwasser, Niederschlagswasser

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 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 1 - 2 — Pflanzgebote (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2)

Anpflanzen: Bäume

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

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

LSW 1 - 2 — Aktive Lärmschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1)

Lage und Höhe (in m ü. NHN) der Mitte der Wallkrone

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)

Nachrichtliche Übernahme

Bestandsgebäude mit Hausnummern

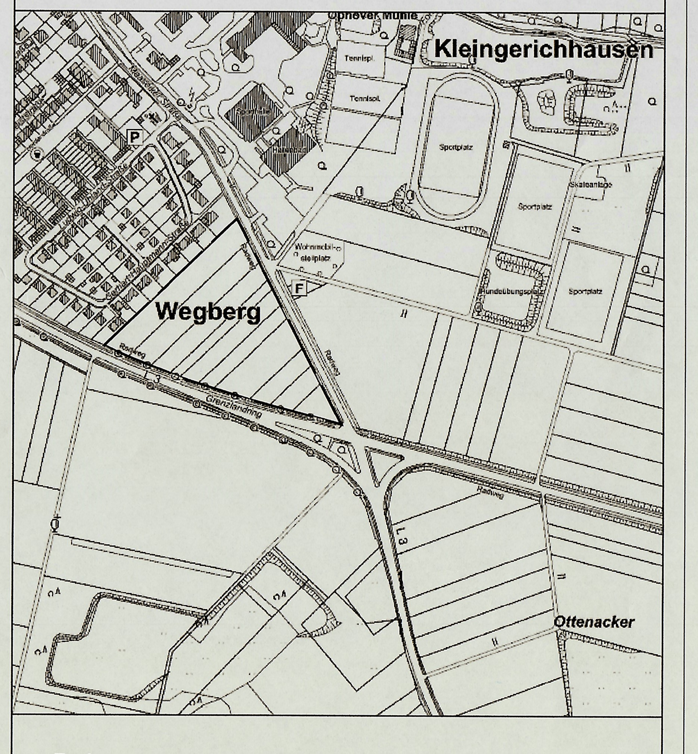
Flurstücke mit Flurstücknummer

Bäume

Geländehöhen in m über NHN

Änderungsbereich siehe Planzeichnung

Auszug aus der deutschen Grundkarte M 1 : 5.000



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 13.10.2022

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Stempel: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0402 Dipl.-Ing. Botz)

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 06.10.22 in der Zeit vom 17.10.2022 bis 22.11.22 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 24.11.2022

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

Ausfertigung

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

Wegberg, den 07.03.2023

Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wegberg hat gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner Sitzung am 29.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan I-48 "Maaseiker Dreieck" aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Wegberg, den 13.10.2022

Der Bürgermeister
(Michael Stock)

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 17.10.22 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 22.11.22 einschließlich aufgefordert.

Wegberg, den 24.11.2022

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

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss vom 14.02.23 wurde mit Hinweis auf die Durchführung des Verfahrens sowie die Möglichkeit zur Einsichtnahme des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.03.23 öffentlich bekannt gemacht.

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

Wegberg, den 28.03.2023

Der Bürgermeister
(Michael Stock)

Frühzeitige Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 23.11.2021 in der Zeit vom 02.12.2021 bis einschließlich 20.12.2021 erfolgt.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme mit Fristsetzung bis einschließlich 20.12.2021 gegeben.

Wegberg, den 24.11.2022

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

Abwägungsbeschluss zum Entwurf und Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am 14.02.23 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-Westfahlen (GO NRW) ist dieser Bebauungsplan durch den Rat der Stadt Wegberg in einer Sitzung am 14.02.23 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung mit Umweltbericht wurde aus Entscheidungsbegründung übernommen.

Wegberg, den 07.03.2023

Der Bürgermeister
(Michael Stock)

(Stempel: STADT WEGBERG KREIS HEINSBERG)

Rechtsgrundlagen und sonstige Regelwerke

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

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. 1802)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

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.

Bebauungsplan I-48
Wegberg - Maaseiker Dreieck

~~ENTWURF~~

Aufgestellt:
Fachbereich-Planen-Bauen-Wohnen

Stand: September 2022

194 280 E 01I_lc