

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 07.11.2017	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.1	Bezeichnung der Vorlage: Antrag der CDU-Fraktion vom 26.06.2017 auf Änderung der Bebauungspläne für das Neubaugebiet "Auf dem Kamp" in Arsbeck		Datum: 13.11.2017
Vorlage-Nr: VO/4260/17			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	28.11.2017	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (2017)	
Ö	19.12.2017	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

1. Gegenstand des Antrages

Mit Schreiben vom 26.06.2017 hat die CDU-Fraktion einen Antrag (siehe Anlage 1) gemäß § 2 der Geschäftsordnung des Rates und der Ausschüsse der Stadt Wegberg zur Änderung der Bebauungspläne für das Neubaugebiet „Auf dem Kamp“ in Arsbeck gestellt. Begründet wird dieser Antrag damit, dass aus Sicht der CDU-Fraktion bedauerlicherweise unterschiedliche Festsetzungen in den Bebauungsplänen für den 1. Bauabschnitt und für den 2. Bauabschnitt zu Verärgerungen innerhalb der Bewohnerschaft führen. Insbesondere gäbe es für den 1. Bauabschnitt keinerlei Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen; für den 2. Bauabschnitt seien jedoch sehr konkrete Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen worden. Ein sachlicher Grund für die unterschiedlichen Festsetzungen wird von Seiten der Antragstellerin nicht gesehen. Die CDU-Fraktion beantragt daher die Änderung der Bebauungspläne, um eine Gleichbehandlung aller Bauherren zu erreichen und „einengende Festsetzungen auf das absolut geringste mögliche Maß“ zu reduzieren.

2. Derzeitiges Planungsrecht

Für das Neubaugebiet „Auf dem Kamp“ in Arsbeck bestehen bisher zwei Bebauungspläne:

Der Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt hat die Bezeichnung „Bebauungsplan III-4, Arsbeck – Auf dem Kamp“ (siehe Anlage 2) und wurde am 28.03.2006 beschlossen. Er enthält zu Einfriedungen folgende Festsetzung:

„Unter besonderer Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum und besonderer Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Ortsbildes (Wohnumfeld) wird festgesetzt, dass Einfriedungen an Verkehrsflächen straßenseitig mit Rank-, Schlingpflanzen oder Pflanzen gem.

Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anmerkung: Hecken, Sträucher) lückenlos bepflanzt werden“.

Für den 2. Bauabschnitt wurde der „Bebauungsplan III-4B, Arsbeck – Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan (siehe Anlage 3) am 08.04.2014 einstimmig durch den Rat beschlossen. Regelungen zu Einfriedungen der Grundstücke wurden in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen getroffen. In der Planzeichnung sind „von Einfriedungen freizuhaltende Flächen“ zeichnerisch festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen drei Meter tiefen Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vordere Baugrenze. Dieser Bereich wird üblicherweise als Vorgarten genutzt. Bei Eckgrundstücken, die von zwei Verkehrsflächen tangiert werden, ist festgesetzt, dass entlang der Längsseite der Grundstücke die „von Einfriedungen freizuhaltende Fläche“ in einer Tiefe von lediglich einem Meter begrenzt ist. Ergänzend hierzu wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste einzugrünen. In den von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen sind Hecken gemäß Pflanzliste zulässig.“

3. Beurteilung der Verwaltung

Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter anderem die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. In beiden Bebauungsplänen wurden daher auch Regelungen zu Einfriedungen getroffen. Hierbei wurde auf konkrete Materialvorgaben der Einfriedungen, wie sie in früheren Bebauungsplänen durchaus üblich waren, bewusst verzichtet, um den Bauherren eine möglichst flexible Handhabung zu ermöglichen. Damit sind in beiden Bauabschnitten jedwede Art von Einfriedungen zulässig. So sind z.B. neben transparenten Maschendraht- und Stabgitterzäunen, Holzzäunen und Flechtzäunen auch massive Mauern oder Einfriedungen aus vorgefertigten Betonelementen usw. zulässig. Es wurde für beide Bauabschnitte festgesetzt, dass die Einfriedungen lediglich entlang von öffentlichen Verkehrsflächen einzugrünen sind, mit der Zielsetzung, dass die am Markt vorzufindende Vielfalt an Einfriedungsarten durch eine Begrünung zum öffentlichen Straßenraum hin „kaschiert“ wird. So besteht zugleich die Möglichkeit, ein durchgehendes begrüntes Straßen- und Ortsbild für alle Bewohner und Besucher des Gebietes zu entwickeln. Entlang der übrigen Nachbargrenzen liegt es in der freien Entscheidung der Bauherren, wie die Einfriedungen gestaltet oder ob sie eingegrünt werden. Die Bebauungspläne geben hierzu keinerlei Vorgaben. Die Verwaltung sieht durch diese bestehenden Regelungen durchaus ein ausgewogenes Verhältnis zwischen öffentlichen Belangen (Gestaltung eines attraktiven Straßenraumes) und den privaten Belangen (Wunsch der Bauherren nach Einfriedung der Grundstücke).

Gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 13 BauO NRW sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Höhe von mehr als einem Meter genehmigungspflichtig. In der Regel überschreiten Einfriedungen diese Höhe und bedürfen daher vor Errichtung einer Baugenehmigung. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens werden vom zuständigen Fachbereich Abstände zwischen Straßenkante und Einfriedung nach Straßen- und Wegegesetz NRW gefordert. Diese belaufen sich bei Mischverkehrsflächen auf mindestens 50 cm. Durch diese Regelung soll gewährleistet werden, dass das Straßenraumprofil durch angrenzende Einbauten nicht über Gebühr eingeengt wird. Gerade bei Mischverkehrsflächen, die eine

Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer ermöglichen soll, hat es sich insbesondere für fahrradfahrende Kinder als günstig erwiesen, wenn Einfriedungen von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sind. In der Praxis hat es sich jedoch gezeigt, dass ein 50 cm breiter Abstandsstreifen, in dem häufig noch die Rückenstütze des Bordsteines hineinragt, nicht nutzbar ist und als „Drecksstreifen“ verkommt. Um eine ausreichende Pflanzfläche (z.B. für Hecken) sicherzustellen, wurde daher - als Weiterentwicklung des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahre 2006 - im Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt (2014) diese Regelung bei Eckgrundstücken durch die Festsetzung „von Einfriedung freizuhaltende Flächen“ in einer Tiefe von einem Meter eindeutig und für Bauherren klar erkennbar aufgenommen.

Die Verkehrsflächen wurden im Sinne des flächen- und kostensparenden Bauens im Neubaugebiet „Auf dem Kamp“ auf das notwendige Maß reduziert. Um die Vorgartenbereiche optisch in den Straßenraum zu integrieren, wurden auch hier „von Einfriedungen freizuhaltende Flächen“ festgesetzt. Eine Bepflanzung ist durch eine textliche Festsetzung explizit zulässig und anzustreben. Hierdurch soll ein offenes und begrüntes Straßenbild - ohne massive Abgrenzungen - entstehen.

Die vorgenannten Regelungen haben sich in den letzten Jahren in mehreren Neubaugebieten (z.B. Birkenallee, In der Heide, Am Kabelwerk, Am Gaskessel, Brunnenweg) bewährt. Nur in Einzelfällen waren Befreiungen nach § 31 BauGB erforderlich, sofern die Abweichung städtebaulich vertretbar war oder die diesbezügliche Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte geführt hätte.

Anlässlich des CDU – Antrages fand eine Begehung der in Rede stehenden Bereiche mit folgenden Ergebnissen statt:

Innerhalb des Neubaugebietes „Auf dem Kamp“ existieren derzeit insgesamt 67 Baugrundstücke. Im 1. Bauabschnitt sind 31 Baugrundstücke aktuell bebaut; im 2. Bauabschnitt 24.

Im 1. Bauabschnitt wird lediglich bei neun Baugrundstücken die Festsetzung zur Eingrünung von Einfriedungen entlang Verkehrsflächen nicht eingehalten. Diese Eingrünung kann jedoch in vielen Fällen noch nachträglich erfolgen. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordern – wie oben beschrieben – Einfriedungen entlang Verkehrsflächen über einem Meter Höhe einer Baugenehmigung und einem Mindestabstand. Bei 17 Baugrundstücken wird diese Höhe der Einfriedungen überschritten; Baugenehmigungen liegen für diese Einfriedungen jedoch nicht vor. Darüber hinaus wird der erforderliche Mindestabstand zwischen Einfriedung und Straße (50 cm / s.o.) bei 12 Baugrundstücken nicht eingehalten.

Im 2. Bauabschnitt befinden sich bei lediglich vier Baugrundstücken die Einfriedungen unmittelbar angrenzend zur Verkehrsfläche und halten die diesbezügliche Festsetzung („von Einfriedung freizuhaltende Flächen“) somit nicht ein. Bei zwei weiteren Baugrundstücken, die derzeit noch nicht bebaut sind, wurde eine provisorische Einfriedung unmittelbar entlang der Verkehrsfläche errichtet. Diese ist unkritisch zu beurteilen, da sie bei Aufnahme der Bauarbeiten entfernt werden wird. Für diese sechs Einfriedungen wurden ebenfalls keine Baugenehmigungen erteilt. Bei drei Einfriedungen fehlt noch die festgesetzte Eingrünung zur Straße.

In der Summe ist festzuhalten, dass bei den derzeit 55 bebauten Baugrundstücken im Neubaugebiet „Auf dem Kamp“ die Festsetzungen zu Einfriedungen bei über 75 % der Fälle eingehalten werden.

Aus den vorgenannten Gründen spricht sich die Verwaltung gegen eine generelle Änderung der Bebauungspläne bezogen auf die Regelungen zu Einfriedungen aus und beabsichtigt zu prüfen, ob im Einzelfall bei atypischen Fallgestaltungen Befreiungen erteilt werden können. Ein Bebauungsplanänderungsverfahren würde eine Verfahrensdauer von rund einem Jahr bedeuten. Die beantragte Änderung der CDU - Fraktion würde zudem bei den Bauherren zu einem Vertrauensverlust führen, die bewusst ihren Wohnstandort in einem ansprechend gestalteten und durchgrünten Gebiet gewählt haben und die sich für die diesbezüglichen Festsetzungen der Bebauungspläne aussprechen und diese bei Errichtung ihres Bauvorhabens auch eingehalten haben.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe empfiehlt dem Rat zu beschließen, dem Antrag der CDU – Fraktion vom 26.06.2017 auf Änderung der Bebauungspläne für das Neubaugebiet „Auf dem Kamp“ in Arsbeck nicht zu folgen.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Antrag der CDU-Fraktion vom 26.06.2017
2. Bebauungsplan III-4, Arsbeck – Auf dem Kamp
3. Bebauungsplan III-4B, Arsbeck – Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten
Gez. Schroeders Stellv. FBL FB 301

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Klingenberg Dez. II

Gez. Karneth Erste Beigeordnete

E. 27.6.17

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Wegberg
Die Vorsitzende

CDU FÜR
WEGBERG

Herrn Bürgermeister
Michael Stock
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Wegberg,
26.06.2017

**Antrag gemäß § 2 der Geschäftsordnung des Rates
und der Ausschüsse der Stadt Wegberg**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Wegberg stellt hiermit
folgenden Antrag gemäß § 2 der Geschäftsordnung des
Rates und der Ausschüsse der Stadt Wegberg:

**Der Rat möge beschließen, die Verwaltung zu
beauftragen, den Bebauungsplan III – 4 Arsbeck, Auf
dem Kamp zu ändern.**

Begründung:

Die CDU-Fraktion begrüßt es ausdrücklich, dass weitere
Möglichkeiten zur Wohnbebauung im o.g.
Bebauungsplangebiet im Siedlungsschwerpunkt Arsbeck
geschaffen werden.

So wurden bzw. werden im 1. und 2. Bauabschnitt (BA)
bereits eine Vielzahl von Einfamilienhäusern errichtet,

CDU-Wegberg
Rathausplatz 8
41844 Wegberg

Telefon: 02434-3118
Fax: 02434-910624
info@cdu-wegberg.de
www.cdu-wegberg.de

der 3. BA befindet sich in der Vorbereitung.

Bedauerlicherweise führen die unterschiedlichen textlichen Festsetzungen zu den Bebauungsplänen für den 1. BA und für den 2. BA regelmäßig für Verärgerung innerhalb der Bewohnerschaft dieses Bereiches.

Während im Bebauungsplan für den 1. BA die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine sehr „offene“ Art und Weise der Bebauung erlauben, finden sich in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans für den 2. BA deutlich restriktivere Vorschriften.

Beispiel: für den 1. BA gibt es im Bebauungsplan keinerlei Festsetzungen zu Grundstückseinzäunungen; für den 2. BA gibt es folgende, sehr konkrete Auflage: „Die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens auf einer Seite der Verkehrsfläche mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste einzugrünen.“

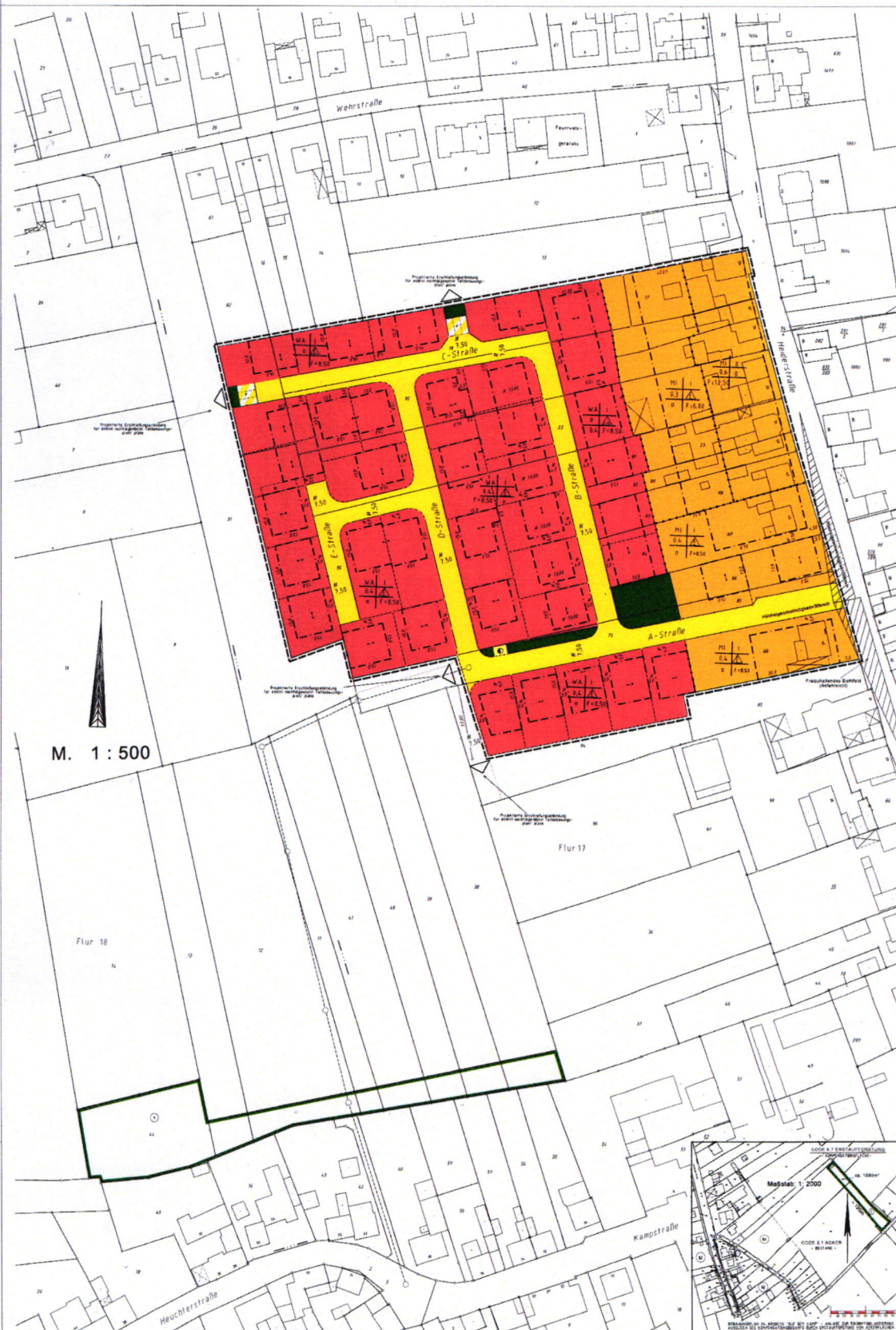
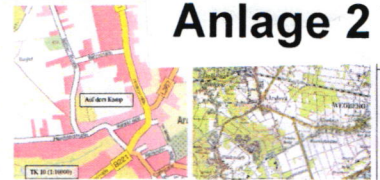
Ein sachlicher Grund für die unterschiedlichen Festsetzungen in den beiden Bauabschnitten, die unmittelbar aneinander grenzen, ist nicht ersichtlich.

Die CDU-Fraktion beantragt daher, dass die Verwaltung ein entsprechendes Änderungsverfahren zum o.g. Bebauungsplan einleitet, das gewährleistet, dass zum einen eine Gleichbehandlung aller Bauherren für das gesamte Bebauungsplangebiet „Auf dem Kamp“ ermöglicht wird und zum anderen die „einengenden“ Festsetzungen im Bebauungsplan auf das absolut geringst mögliche Maß reduziert werden

Mit freundlichen Grüßen
Die Vorsitzende



Petra Otten

[illegible]

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB
FESTSETZUNGEN GEM. § 96 BauO NRW i.V.m. § 9 ABS. 4 BauGB
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BauGB
SOWIE HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- [illegible]

2. HÖHE DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

- [illegible]

2. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

- [illegible]

4. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- Im Hinblick auf die **bestmögliche Gestaltung** des neuen Wohnraums und einer Berücksichtigung des **Wohlbefindens** und **Lebensstils** der Bewohner ist die **Art der Abgrenzung** (Wohn- / Aufenthaltsbereich) gemäß **§ 2 Nr. 10 WOBG / § 11 Abs. 1 Nr. 1 SGB 12** zu berücksichtigen
 - a) **Fremdverkehrsfläche** wie z.B. **Kleider-, Zigar-, Bettel- u. Briefkasten** sind **Publikumsflächen** und **zählen** **nicht** zum **Wohnbereich** (je nach Gestaltung)
 - b) **Andere Maßnahmen** für die **Fremdvergangung**, wie **Holz, Metall** usw. sind **aufzunehmen** **oder** **abgrenzen**
 - c) Die **Haarstruktur** von **Wohnbereichen** im **Abgrenzungsbereich** (Wohn- / Aufenthaltsbereich) **Wird** **unter** **der** **Gestaltung** **und** **dem** **Lebensstil** **der** **Bewohner** **stehen** **zu** **lassen** **und** **ist** **keine** **Erörterung** **von** **§ 2 Nr. 5 SGB 12** **erforderlich** **bei** **Gerängen** **und** **aus** **Publikumsflächen** **heraus**
 - d) Die **Gestaltung** **von** **Wohnbereichen** **ist** **unter** **der** **Gestaltung** **und** **dem** **Lebensstil** **der** **Bewohner** **stehen** **zu** **lassen** **und** **ist** **keine** **Erörterung** **von** **§ 2 Nr. 5 SGB 12** **erforderlich** **bei** **Gerängen** **und** **aus** **Publikumsflächen** **heraus**
- **Die** **Gestaltung** **von** **Wohnbereichen** **ist** **unter** **der** **Gestaltung** **und** **dem** **Lebensstil** **der** **Bewohner** **stehen** **zu** **lassen** **und** **ist** **keine** **Erörterung** **von** **§ 2 Nr. 5 SGB 12** **erforderlich** **bei** **Gerängen** **und** **aus** **Publikumsflächen** **heraus**
- **Die** **Gestaltung** **von** **Wohnbereichen** **ist** **unter** **der** **Gestaltung** **und** **dem** **Lebensstil** **der** **Bewohner** **stehen** **zu** **lassen** **und** **ist** **keine** **Erörterung** **von** **§ 2 Nr. 5 SGB 12** **erforderlich** **bei** **Gerängen** **und** **aus** **Publikumsflächen** **heraus**
- **Die** **Gestaltung** **von** **Wohnbereichen** **ist** **unter** **der** **Gestaltung** **und** **dem** **Lebensstil** **der** **Bewohner** **stehen** **zu** **lassen** **und** **ist** **keine** **Erörterung** **von** **§ 2 Nr. 5 SGB 12** **erforderlich** **bei** **Gerängen** **und** **aus** **Publikumsflächen** **heraus**
- **Die** **Gestaltung** **von** **Wohnbereichen** **ist** **unter** **der** **Gestaltung** **und** **dem** **Lebensstil** **der** **Bewohner** **stehen** **zu** **lassen** **und** **ist** **keine** **Erörterung** **von** **§ 2 Nr. 5 SGB 12** **erforderlich** **bei** **Gerängen** **und** **aus** **Publikumsflächen** **heraus**
- **Die** **Gestaltung** **von** **Wohnbereichen** **ist** **unter** **der** **Gestaltung** **und** **dem** **Lebensstil** **der** **Bewohner** **stehen** **zu** **lassen** **und** **ist** **keine** **Erörterung** **von** **§ 2 Nr. 5 SGB 12** **erforderlich** **bei** **Gerängen** **und** **aus** **Publikumsflächen** **heraus**
- **Die** **Gestaltung** **von** **Wohnbereichen** **ist** **unter** **der** **Gestaltung** **und** **dem** **Lebensstil** **der** **Bewohner** **stehen** **zu** **lassen** **und** **ist** **keine** **Erörterung** **von** **§ 2 Nr. 5 SGB 12** **erforderlich** **bei** **Gerängen** **und** **aus** **Publikumsflächen** **heraus**
- **Die** **Gestaltung** **von** **Wohnbereichen** **ist** **unter** **der** **Gestaltung** **und** **dem** **Lebensstil** **der** **Bewohner** **stehen** **zu** **lassen** **und** **ist** **keine** **Erörterung** **von** **§ 2 Nr. 5 SGB 12** **erforderlich** **bei** **Gerängen** **und** **aus** **Publikumsflächen** **heraus**
- **Die** **Gestaltung** **von** **Wohnbereichen** **ist** **unter** **der** **Gestaltung** **und** **dem** **Lebensstil** **der** **Bewohner** **stehen** **zu** **lassen** **und** **ist** **keine** **Erörterung** **von** **§ 2 Nr. 5 SGB 12** **erforderlich** **bei** **Gerängen** **und** **aus** **Publikumsflächen** **heraus**
- **Die** **Gestaltung** **von** **Wohnbereichen** **ist** **unter** **der** **Gestaltung** **und** **dem** **Lebensstil** **der** **Bewohner** **stehen** **zu** **lassen** **und** **ist** **keine** **Erörterung** **von** **§ 2 Nr. 5 SGB 12** **erforderlich** **bei** **Gerängen** **und** **aus** **Publikumsflächen** **heraus**
- **Die** **Gestaltung** **von** **Wohnbereichen** **ist** **unter** **der** **Gestaltung** **und** **dem** **Lebensstil** **der** **Bewohner** **stehen** **zu** **lassen** **und** **ist** **keine** **Erörterung** **von** **§ 2 Nr. 5 SGB 12** **erforderlich** **bei** **Gerängen** **und** **aus** **Publikumsflächen** **heraus**
- **Die** **Gestaltung** **von** **Wohnbereichen** **ist** **unter** **der** **Gestaltung** **und** **dem** **Lebensstil** **der** **Bewohner** **stehen** **zu** **lassen** **und** **ist** **keine** **Erörterung** **von** **§ 2 Nr. 5 SGB 12** **erforderlich** **bei** **Gerängen** **und** **aus** **Publikumsflächen** **heraus**
- **Die** **Gestaltung** **von** **Wohnbereichen** **ist** **unter** **der** **Gestaltung** **und** **dem** **Lebensstil** **der** **Bewohner** **stehen** **zu** **lassen** **und** **ist** **keine** **Erörterung** **von** **§ 2 Nr. 5 SGB 12** **erforderlich** **bei** **Gerängen** **und** **aus** **Publikumsflächen** **heraus**
- **Die** **Gestaltung** **von** **Wohnbereichen** **ist** **unter** **der** **Gestaltung** **und** **dem** **Lebensstil** **der** **Bewohner** **stehen** **zu** **lassen** **und** **ist** **keine** **Erörterung** **von** **§ 2 Nr. 5 SGB 12** **erforderlich** **bei** **Gerängen** **und** **aus** **Publikumsflächen** **heraus**
- **Die** **Gestaltung** **von** **Wohnbereichen** **ist** **unter** **der** **Gestaltung** **und** **dem** **Lebensstil** **der** **Bewohner** **stehen** **zu** **lassen** **und** **ist** **keine** **Erörterung** **von** **§ 2 Nr. 5 SGB 12** **erforderlich** **bei** **Gerängen** **und** **aus** **Publikumsflächen** **her**

5. BEPFLANZUNG DER NICHT BEBAUTEN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

- [illegible]

7. HINWEISE

- [illegible]

8. DEM BEBAUUNGSPLAN IST BEIGEFÜGT

- Eine Begründung mit Angaben nach § 24 StVG.
- Ein Begrenzungsplan
- Ein Ländereckungsplan mit Festlegung der Grenzflächen
- Ein genehmigter Bericht über die Boden- und Wasserverhältnisse im Pflanzgebiet (Verfasser: Prof. Dr.-Ing. H. Debel + Partner, Aachen, Stand 2004)
- Eine Abwasserentsorgung Voruntersuchung im Bereich „Mehrspeicher Aachen“ (Vorf. Dipl.-Ing. Aahn Gernsmeier, Gelsenkirchen, Stand 2005).

9. RECHTSGRUNDLAGEN

- Beugungsschutz (BSG): in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1987 (BGBl. I. 2141, ber. BGBl. 1998 I. 137) in der Fassung der Änderung durch EZG Blw v. 24.08.2005, BuWi 8, 1396;
- zugehörigen Rechtsgutungen gehen in der zum Zeitpunkt des Stützungsbeschlusses gültigen
- Baumstammverordnung (BSV) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. II. 132, zuletzt geändert durch G. v. 22.04.1993, BGBl. II. 480);
- Planarstammverordnung (PStV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 II. 48);
- Gewässerordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 699/GV NRW 2023);
- Landesforstgesetz (LFG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.05.2003 (GV NRW S. 296);
- Landesunfallgesetz (LUG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2005

Planverfasser

Time (min)	Control (n=10)	100 mg/kg (n=10)	200 mg/kg (n=10)
0	25	25	25
15	35	35	25
30	45	45	25
45	55	55	25
60	60	45	25
75	65	55	30
90	65	60	30
105	65	60	30
120	65	60	35

Stettentwicklungs-gesellschaft der Stadt Weyberg mbH - Balzhofstraße 42 - 41544 Weyberg

[illegible]

Wachstum des	Gesamtholders
--------------	---------------

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/2019.05.20.256401>; this version posted May 20, 2019. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

Betz & Holländer

Vermessungsbüro
Reinholdstraße 42 · 41364 Wegberg

Tel: 02434-626624 Fax: 02434-626625

mtu@netz.hawarden.de
www.netz.hawarden.de

© 2007 Blackwell Publishing Ltd

Es wird beschrieben:

Die Gewerbesteuer-Beschuldigungen der Funktionäre stimmen mit dem Lagerbuch überein. Die Gewerbesteuer ist für die Jahre 1911 bis 1913 und 1914 bis 1916 entrichtet worden. (12.12.1913)

Wiesberg, den 14.01.2006 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



100

[illegible]

4. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- Im Hinblick auf die beabsichtigte Gestaltung des neuen Wohnbereiches und unter Berücksichtigung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB für bauliche Anlagen mit Wohnungen festgesetzt:
 - a) Fassadenflächen sind als Klinker-, Ziegel-, Beton-, Betonstein- oder Putzflächen, mit oder ohne Farbanstrich zu gestalten.
 - b) Andere Materialien für die Fassadengestaltung, wie Holz, Metall o.ä. sind ausnahmsweise zulässig.
 - c) Die Hauptdächer von Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45° festgesetzt; ausnahmsweise sind Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 35° zulässig; für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
 - d) Die Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farbtönen ROT, BRAUN und GRAU zulässig. Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung oder für die Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
 - e) Doppelhaushälften sind in Material und Farbgebung einander anzugleichen. Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen müssen gleich sein. Ein Versatz der Doppelhaushälften entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze um max. 4,00m ist innerhalb der überbaubaren Bauflächen zulässig.

5. BEPFLANZUNG DER NICHT BEBAUTEN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

- Gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) je Baugrundstück pro begonnene Grundstücksfläche von 400,00 m² ein Gehölz 2. Ordnung (Stammumfang ca. 10 bis 12 cm) oder ein Obstbaum, Hochstamm (Stammdurchmesser ca. 8 bis 10 cm) zu pflanzen.
- Unter besonderer Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum und besonderer Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Ortsbildes (Wohnumfeld) wird festgesetzt, dass Einfriedungen an Verkehrsflächen straßenseitig mit Rank-, Schlingpflanzen oder Pflanzen gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag lückenlos bepflanzt werden.

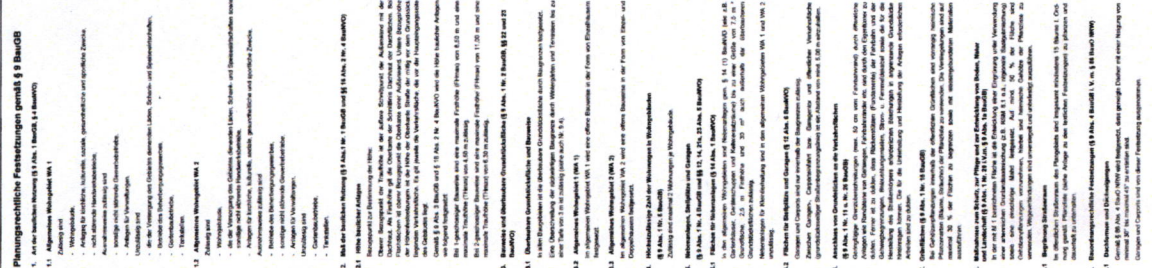
6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BauGB

- Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Planbereich sowie des Niederschlagwassers, das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, erfolgt über das öffentliche Kanalnetz (Qualifiziertes Mischwassersystem).
- Niederschlagwasser, das auf Baugrundstücken anfällt, ist gem. § 51a LWG dem Untergrund zuzuführen. – Gem. LWG sind die für Versickerungsanlagen erforderlichen Abstände von Grundstücksgrenzen und baulichen Anlagen einzuhalten. Die bauliche Ausführung der Versickerungsanlagen ist gem. DIN 18 195 und mitgeltende Normen durchzuführen.
- Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Wegberg-Arsbeck in der Zone III des künftigen Wasserschutzgebietes.

7. HINWEISE

- Der natürliche Grundwasserspiegel liegt nach dem amtlichen „Rahmenplan Rur“ auf etwa NN +64 m bis NN + 65 m. Auskünfte über den Grundwasserstand erteilen das Staatliche Umweltamt, Aachen, sowie die Untere Wasserbehörde, Kreis Heinsberg. Allgemeine Hinweise über die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet können dem Geotechnischen Bericht, Verfasser: Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner, Aachen, entnommen werden.
- 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.
- Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, oder der Unteren Denkmalbehörde, Stadt Wegberg, umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und zu schützen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der ehemaligen Sophia-Jakoba GmbH Berechtsame Steinkohle.
- Das Bergamt Düren weist darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich der durch den Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung liegt. Für die künftige Bebauung sind daher entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.
- Die zeichnerischen Festsetzungen der Erschließungsstraßen und die Darstellungen der geplanten Grundstücksgrenzen erfolgen rechnerisch über CAD auf der Grundlage der Katasterunterlage im CAD – Format der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Botz und Holländer, Wegberg, (Stand: März 2005).

Stadt
Wegberg



Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	
1. Allgemeines	§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 BauStättG
2. Zielsetzung	§ 9 Abs. 2 BauGB
3. Festsetzung	§ 9 Abs. 3 BauGB
4. Inhalt	§ 9 Abs. 4 BauGB
5. Abgrenzung	§ 9 Abs. 5 BauGB
6. Abgrenzung	§ 9 Abs. 6 BauGB
7. Abgrenzung	§ 9 Abs. 7 BauGB
8. Abgrenzung	§ 9 Abs. 8 BauGB
9. Abgrenzung	§ 9 Abs. 9 BauGB
10. Abgrenzung	§ 9 Abs. 10 BauGB
11. Abgrenzung	§ 9 Abs. 11 BauGB
12. Abgrenzung	§ 9 Abs. 12 BauGB
13. Abgrenzung	§ 9 Abs. 13 BauGB
14. Abgrenzung	§ 9 Abs. 14 BauGB
15. Abgrenzung	§ 9 Abs. 15 BauGB
16. Abgrenzung	§ 9 Abs. 16 BauGB
17. Abgrenzung	§ 9 Abs. 17 BauGB
18. Abgrenzung	§ 9 Abs. 18 BauGB
19. Abgrenzung	§ 9 Abs. 19 BauGB
20. Abgrenzung	§ 9 Abs. 20 BauGB
21. Abgrenzung	§ 9 Abs. 21 BauGB
22. Abgrenzung	§ 9 Abs. 22 BauGB
23. Abgrenzung	§ 9 Abs. 23 BauGB
24. Abgrenzung	§ 9 Abs. 24 BauGB
25. Abgrenzung	§ 9 Abs. 25 BauGB
26. Abgrenzung	§ 9 Abs. 26 BauGB
27. Abgrenzung	§ 9 Abs. 27 BauGB
28. Abgrenzung	§ 9 Abs. 28 BauGB
29. Abgrenzung	§ 9 Abs. 29 BauGB
30. Abgrenzung	§ 9 Abs. 30 BauGB
31. Abgrenzung	§ 9 Abs. 31 BauGB
32. Abgrenzung	§ 9 Abs. 32 BauGB
33. Abgrenzung	§ 9 Abs. 33 BauGB
34. Abgrenzung	§ 9 Abs. 34 BauGB
35. Abgrenzung	§ 9 Abs. 35 BauGB
36. Abgrenzung	§ 9 Abs. 36 BauGB
37. Abgrenzung	§ 9 Abs. 37 BauGB
38. Abgrenzung	§ 9 Abs. 38 BauGB
39. Abgrenzung	§ 9 Abs. 39 BauGB
40. Abgrenzung	§ 9 Abs. 40 BauGB
41. Abgrenzung	§ 9 Abs. 41 BauGB
42. Abgrenzung	§ 9 Abs. 42 BauGB
43. Abgrenzung	§ 9 Abs. 43 BauGB
44. Abgrenzung	§ 9 Abs. 44 BauGB
45. Abgrenzung	§ 9 Abs. 45 BauGB
46. Abgrenzung	§ 9 Abs. 46 BauGB
47. Abgrenzung	§ 9 Abs. 47 BauGB
48. Abgrenzung	§ 9 Abs. 48 BauGB
49. Abgrenzung	§ 9 Abs. 49 BauGB
50. Abgrenzung	§ 9 Abs. 50 BauGB
51. Abgrenzung	§ 9 Abs. 51 BauGB
52. Abgrenzung	§ 9 Abs. 52 BauGB
53. Abgrenzung	§ 9 Abs. 53 BauGB
54. Abgrenzung	§ 9 Abs. 54 BauGB
55. Abgrenzung	§ 9 Abs. 55 BauGB
56. Abgrenzung	§ 9 Abs. 56 BauGB
57. Abgrenzung	§ 9 Abs. 57 BauGB
58. Abgrenzung	§ 9 Abs. 58 BauGB
59. Abgrenzung	§ 9 Abs. 59 BauGB
60. Abgrenzung	§ 9 Abs. 60 BauGB
61. Abgrenzung	§ 9 Abs. 61 BauGB
62. Abgrenzung	§ 9 Abs. 62 BauGB
63. Abgrenzung	§ 9 Abs. 63 BauGB
64. Abgrenzung	§ 9 Abs. 64 BauGB
65. Abgrenzung	§ 9 Abs. 65 BauGB
66. Abgrenzung	§ 9 Abs. 66 BauGB
67. Abgrenzung	§ 9 Abs. 67 BauGB
68. Abgrenzung	§ 9 Abs. 68 BauGB
69. Abgrenzung	§ 9 Abs. 69 BauGB
70. Abgrenzung	§ 9 Abs. 70 BauGB
71. Abgrenzung	§ 9 Abs. 71 BauGB
72. Abgrenzung	§ 9 Abs. 72 BauGB
73. Abgrenzung	§ 9 Abs. 73 BauGB
74. Abgrenzung	§ 9 Abs. 74 BauGB
75. Abgrenzung	§ 9 Abs. 75 BauGB
76. Abgrenzung	§ 9 Abs. 76 BauGB
77. Abgrenzung	§ 9 Abs. 77 BauGB
78. Abgrenzung	§ 9 Abs. 78 BauGB
79. Abgrenzung	§ 9 Abs. 79 BauGB
80. Abgrenzung	§ 9 Abs. 80 BauGB
81. Abgrenzung	§ 9 Abs. 81 BauGB
82. Abgrenzung	§ 9 Abs. 82 BauGB
83. Abgrenzung	§ 9 Abs. 83 BauGB
84. Abgrenzung	§ 9 Abs. 84 BauGB
85. Abgrenzung	§ 9 Abs. 85 BauGB
86. Abgrenzung	§ 9 Abs. 86 BauGB
87. Abgrenzung	§ 9 Abs. 87 BauGB
88. Abgrenzung	§ 9 Abs. 88 BauGB
89. Abgrenzung	§ 9 Abs. 89 BauGB
90. Abgrenzung	§ 9 Abs. 90 BauGB
91. Abgrenzung	§ 9 Abs. 91 BauGB
92. Abgrenzung	§ 9 Abs. 92 BauGB
93. Abgrenzung	§ 9 Abs. 93 BauGB
94. Abgrenzung	§ 9 Abs. 94 BauGB
95. Abgrenzung	§ 9 Abs. 95 BauGB
96. Abgrenzung	§ 9 Abs. 96 BauGB
97. Abgrenzung	§ 9 Abs. 97 BauGB
98. Abgrenzung	§ 9 Abs. 98 BauGB
99. Abgrenzung	§ 9 Abs. 99 BauGB
100. Abgrenzung	§ 9 Abs. 100 BauGB

3.3. Dispositionen und Argumente Die Dispositionen sind Argumente, die die Behauptung des Textes stützen. Sie sind in der Regel in der ersten oder zweiten Zeile des Textes zu finden. Sie sind in der Regel in der ersten oder zweiten Zeile des Textes zu finden. Sie sind in der Regel in der ersten oder zweiten Zeile des Textes zu finden.	3.4. Stilistische Gestaltung Die stilistische Gestaltung des Textes ist ein wichtiger Bestandteil der Textanalyse. Sie umfasst die Analyse der Wortwahl, der Satzstruktur, der rhetorischen Figuren und der anderen stilistischen Mittel, die der Autor verwendet, um seine Botschaft zu vermitteln.	3.5. Metaphorische und symbolische Dimensionen Metaphorische und symbolische Dimensionen sind wichtige Aspekte der Textanalyse. Sie helfen, die tiefere Bedeutung des Textes zu verstehen und die Rolle der Metapher und des Symbols in der Literatur zu verdeutlichen.	3.6. Historischer Kontext Der historische Kontext ist ein wichtiger Faktor bei der Interpretation eines Textes. Er umfasst die Analyse der historischen Ereignisse, die den Text beeinflusst haben, und die Rolle des Textes in der Geschichte.	3.7. Vergleichende Literaturwissenschaft Vergleichende Literaturwissenschaft ist ein Bereich der Literaturwissenschaft, der sich mit der Analyse von Literatur aus verschiedenen Kulturen und Epochen beschäftigt. Sie hilft, die Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen verschiedenen literarischen Traditionen zu verstehen.	3.8. Interdisziplinäre Ansätze Interdisziplinäre Ansätze sind Ansätze, die die Methoden und Theorien aus verschiedenen Disziplinen wie der Linguistik, der Psychologie, der Soziologie und der Geschichte in der Literaturwissenschaft anwenden. Sie helfen, die Komplexität des Textes zu verstehen und neue Erkenntnisse zu gewinnen.	3.9. Digitale Literaturwissenschaft Digitale Literaturwissenschaft ist ein neuer Bereich der Literaturwissenschaft, der sich mit der Analyse von Literatur in der digitalen Welt beschäftigt. Sie umfasst die Analyse von digitalen Texten, die Rolle der Digitalisierung in der Literatur und die Verwendung digitaler Tools in der Textanalyse.	3.10. Fazit Das Fazit ist der abschließende Teil einer Textanalyse. Es fasst die wichtigsten Ergebnisse der Analyse zusammen und zieht Schlussfolgerungen aus der Analyse. Es ist ein wichtiger Bestandteil der Textanalyse und hilft, die Bedeutung des Textes zu verdeutlichen.
---	---	--	--	--	--	--	--

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Aggregierte Nutzungsgebiete

Mall der baulichen Nutzung

6.4 Grundflächenzahl

1.8 Zahl der Vollgeschosse des Hochbaus

1.8 Zahl der Vollgeschosse des Mittel- und Hochbaus

1.8 Höhe baulicher Anlagen (Türschwellen des Hochbaus) in m

1.8 F.H. 6.00m

1.8 Abstand der Anlagen (Türschwellen des Hochbaus) in m

1.8 30° - 45° einseitige Dachneigung

Bauweise, Bauförmen, Baugruben

Offener Bauweise

mit Einbauelementen einseitig

mit Einbauelementen einseitig

Verkehrsmitteln

Stadtbahnfahrplan

Stadtbahnfahrplan

Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Fuß- und Fährweg

Zweckbestimmung Nat., Rettungs- und Versorgungsstellen

Einbahnstraßen

Bereit ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

öffentliches Grünflächen

privates Grünflächen

Planungen, Nutzungsabgrenzungen, Maßnahmen und Befreiungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Flora und Fauna

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Flora und Fauna

Sonstige Planzeichen

Grenze des statistischen Gemarkungsgebietes des Bauverwaltungsgebietes

von Einflüssen freizuhaltende Flächen

Abgrenzung gemeindefreier Nutzung, z.B. von Bauverwaltungsgebiet

der Abgrenzung des Gebietes der Nutzung nach dem neuen Baugesetzbuch

Auszug aus der d. Grundkarte M 1:5.000

Aufgabe
Fachbereich Planen - Bauen - Wohnen
Stand: 10.12.2013
Entwurf

rücksichtigen.

hältnisse ermittelt, so dass keine
erschlagswasser gegeben werden
elfall nach einer entsprechenden
anschichtung möglich (s. Geo-
vom 07.11.2013).

sung von Anlagen zur
Niederschlagswasser) und das
Umgang mit Regenwasser) in der

hen sowie sonstigen befestigten
in ein Oberflächengewässer ist
ehörde - eine wasserrechtliche
er Unteren Wasserbehörde unter

i allen Baumaßnahmen sind der
abzubauen, vorrangig einer
n Zeitpunkt getrennt zu lagern.
berücksichtigen.

südlich des Geltungsbereiches
reich (Kronentraufbereich + 1,5
sind die betroffenen Bäume
ens 2,00 m hohen Bauzaun zu
urzelbereich ist zu unterlassen,

onate, um einer Zerstörung
äusen entgegenzuwirken.

Ordnung	
estre	Feldahorn
etulus	Hainbuche
nunis	Wildapfel
im	Vogelkirsche
ter	Wildbirne
uparia	Eberesche

nzen	
garis	Berberitze
tulus	Hainbuche
	Kornelkirsche
ica	Rotbuche
lgare	Liguster

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg



Zweckbestimmung: Not-, Rettungs- und Versorgungszufahrt



Einfahrtsbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

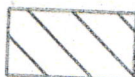


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



von Einfriedungen freizuhaltende Flächen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

8.1 Begrünung Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum des Plangebiets sind insgesamt mindestens 15 Bäume I. Ordnung gemäß Pflanzliste (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

9.1 Dachformen und Dachneigungen

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass geneigte Dächer mit einer Neigung von minimal 30° bis maximal 45° zu erstellen sind.

Garagen und Carports sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

9.2 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind einheitliche Trauf- und Firsthöhen, einheitliche Dachneigungen sowie einheitliche Material- und Farbwahl bei der Dachgestaltung und einheitliche Materialwahl bei der Fassadengestaltung einzuhalten. Dies gilt auch für bauliche Veränderungen oder Instandhaltungsmaßnahmen, die in Bezug auf ein einheitliches Gesamterscheinungsbild des Doppelhauses untereinander abzustimmen sind.

9.3 Einfriedung/ Begrünung Baugrundstücke

Die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste einzugrünen.

In den von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen sind Hecken gem. Pflanzliste zulässig.

9.4 Wintergärten und Terrassen

Wintergärten und Terrasseneinhausungen sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o. ä.) zulässig.

Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Kampfmittel

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.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.