

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 24.07.2018	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.5	Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan IX-4, Merbeck - St.- Maternus-Straße - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 16.12.2008 - Neufassung des Aufstellungsbeschlusses		Datum: 30.07.2018
Vorlage-Nr: VO/0190/18			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	04.09.2018	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (2017)	
Ö	18.09.2018	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.12.2008 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan IX-4, Merbeck – St.-Maternus-Straße gefasst. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Merbeck, nordöstlich der Pfarrkirche im Eckbereich der Straßen Am Sportplatz und St.-Maternus-Straße (siehe Anlage 1). Zielsetzung ist es, innerhalb des Plangebietes eine Wohnbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen. Ein erster Vorentwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 04.01.2010 bis einschließlich 22.01.2010 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Nach diesen Verfahrensschritten ruhte das Bauleitplanverfahren.

Mittlerweile wurde das Plangebiet durch die ROS Baulandentwicklung GmbH aus Egestorf – Döhle erworben. Mit Schreiben vom 06.07.2018 beantragt die Gesellschaft nun das Bebauungsplanverfahren IX-4 gemäß § 13 a BauGB durchzuführen (siehe Anlage 2). Des Weiteren wurde der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf modifiziert (siehe Anlage 3).

Nach § 13 a BauGB kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Hierbei kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie von der Umweltprüfung abgesehen werden. Dies führt in der Summe zu einer schnelleren Verfahrensabwicklung.

Gegen die beantragte Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB bestehen von Seiten der Verwaltung keine Bedenken. Zur Einleitung des Verfahrens sind zunächst diesbezügliche Beschlüsse zu fassen. Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss ist aufzuheben und durch die Neufassung zu ersetzen.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Ausschuss für Wohnen, Bauen und Vergabe schlägt dem Rat der Stadt vor, die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 16.12.2008 zum Bebauungsplan IX-4, Merbeck – St.-Maternus-Straße zu beschließen.
- b) Der Ausschuss für Wohnen, Bauen und Vergabe schlägt dem Rat der Stadt vor, die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan IX-4, Merbeck – St.-Maternus-Straße zu beschließen und das Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan soll Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Merbeck, nordöstlich der Pfarrkirche im Eckbereich der Straßen Am Sportplatz und St.-Maternus-Straße. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigegeführten Kartenausschnitt ersichtlich.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diese Beschlüsse öffentlich bekannt zu machen.

Grundlage für diese Beschlüsse sind die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 / SGV. NRW 2023) in Verbindung mit den §§ 2 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Beide Rechtsvorschriften gelten in der derzeit gültigen Fassung.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss ergeben sich keine Kosten für die Stadt.

Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen (siehe Anlage 4).

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

- 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-4
- 2. Antrag der ROS Baulandentwicklung GmbH vom 06.07.2018
- 3. Bebauungsplanentwurf IX-4
- 4. Kostenübernahmeerklärung

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

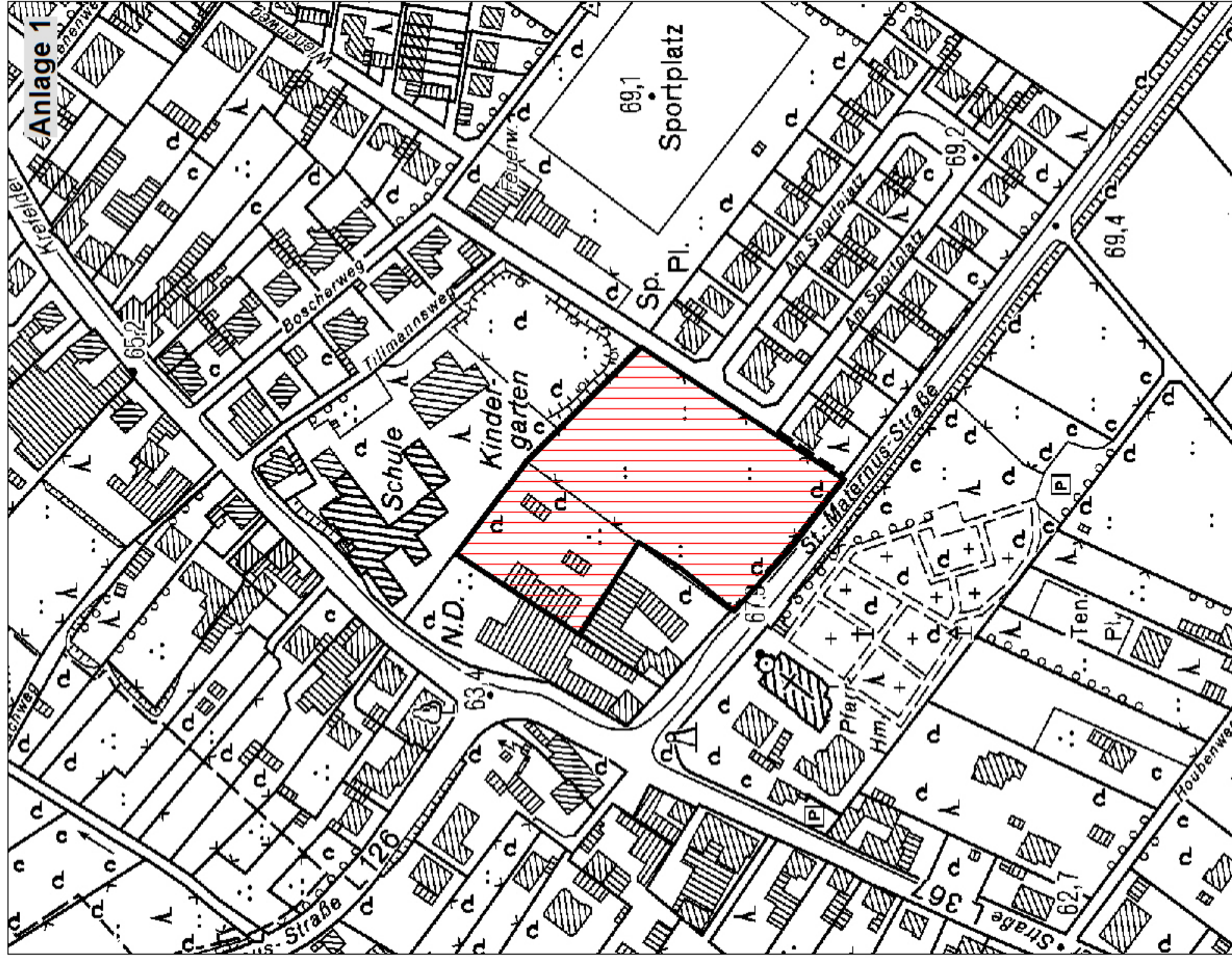
gez. Schroeders FB 301
gez. Heilwagen FB 301
gez. Thies TB

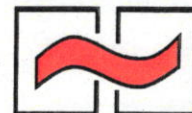
Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten



Mühlenstadt
Wegberg

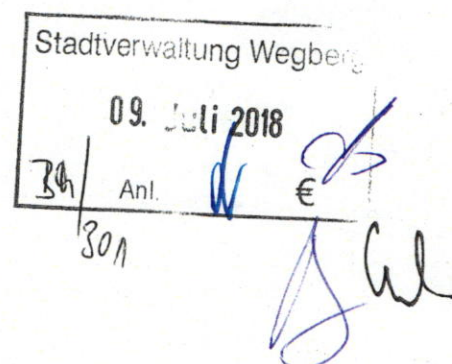
Bebauungsplan "IX-4, Merbeck - St.-Maternus-Straße"
Aufhebung und Neufassung des Aufstellungsbeschlusses
M.: 1 : 2.000





Ros Baulandentwicklung GmbH Dorfstraße 40 21272 Egestorf - Döhle

Stadt Wegberg
 Der Bürgermeister
 Rathausplatz 25
 41844 Wegberg



Projekt	Zeichen	Ihr Ansprechpartner	Durchwahl	Datum
Merbeck	R/FI	M.Ros		06.07.2018

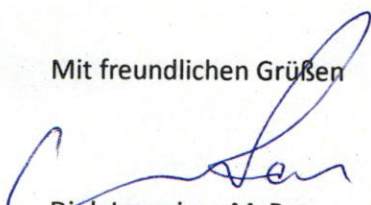
Antrag auf ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB
 -Planvorhaben Merbeck St.-Maternus-Straße-

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
 sehr geehrte Damen und Herren,

Nach Rücksprache unseres Planers VDH Projektmanagement GmbH mit der Kreisverwaltung und Ihrem Planungsamt sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt.

Hiermit beantragen wir das Planvorhaben Bebauungsplan Nr. IX-4 St.-Maternus-Straße in Wegberg-Merbeck als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen


 Dipl. Ingenieur M. Ros
 Geschäftsführer



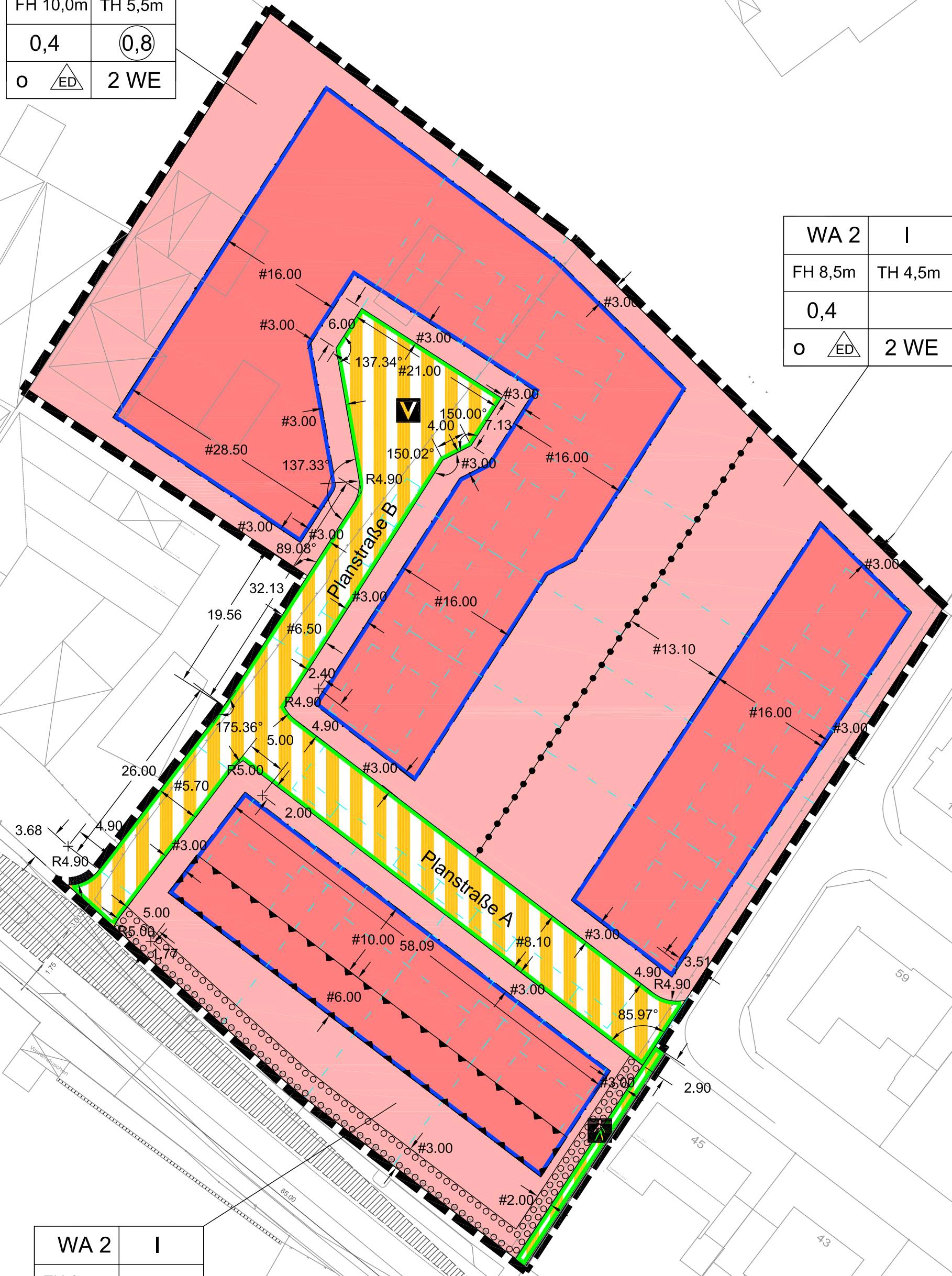
STADT WEGBERG

Bebauungsplan IX - 4, Merbeck - St.-Maternus-Straße

- Entwurf -

WA 1	II
FH 10,0m	TH 5,5m
0,4	0,8
o	2 WE

WA 2	I
FH 8,5m	TH 4,5m
0,4	
o	2 WE



WA 2	I
FH 8,5m	TH 4,5m
0,4	
o	2 WE

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, der Anlagen für Verwaltungen, der Gartenbaubetriebe und der Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass je Baugrundstück nur ein Wohngebäude zulässig ist.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,5 überschritten werden kann.
2.2 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück.
2.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe mit max.0,5 m über Bezugspunkt festgesetzt.
2.4 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Firsthöhe im WA 1 auf max. 10,0 m und die Traufhöhe auf maximal 5,5 m über Bezugspunkt festgesetzt. Im WA 2 wird die Firsthöhe auf max. 8,5 m und die Traufhöhe auf maximal 4,5 m über Bezugspunkt festgesetzt. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachtafel. Die Firsthöhe wird definiert als die Oberkante der Dachtafel.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass Wintergärten, überdachte Terrassen und Terrassen die hintere Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschreiten dürfen.
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
Für die innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 400 qm festgesetzt.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
5.1 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. §14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.
5.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich. Der rückwärtige Grundstücksbereich beginnt ab der hinteren Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung. Bezugspunkt zur Bestimmung der hinteren Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.
5.4 Der Abstand zwischen den Garagen und der vorgeplanten Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.
5.5 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Grundfläche von 7,5 qm und einer Firsthöhe von max. 2,5 m zulässig sind.
- Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
6.1 Es wird festgesetzt, dass die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.
6.2 Innerhalb jedes Hausbaugrundstückes ist je begonnener 250 qm Grundstücksfläche ein Gehölz 1. Ordnung gemäß der nicht abschließenden Pflanzliste A oder Obstbaum gemäß der nicht abschließenden Pflanzliste D zu pflanzen.
6.3 Es wird festgesetzt, dass die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit Sträuchern (90% der Fläche gemäß nicht abschließender Pflanzliste C) und Bäumen II: Ordnung (10% der Fläche nicht abschließender Pflanzliste B) bepflanzt und dauerhaft erhalten werden müssen.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückenstützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und Abs. 4 BauGB)**
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“; hier: „Lärmschutz“ sind schutzwürdige Nutzungen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/Büros, Unterräume) nur dann zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine Überschreitung der gültigen Immissionsrichtwerte im Sinne der TA Lärm durch geeignete Maßnahmen (z.B. Fenster mit sogenannten Lüftern) ausgeschlossen wird.
- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**
9.1 Garagendächer mit einer geringeren Dachneigung als 10° sind dauerhaft flächig zu begrünen. Von einer Begrünung der Dachfläche kann abgesehen werden, wenn diese zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien genutzt werden.
9.2 Lichtwerbungen, genehmigungspflichtige Werbeanlagen über 1,0 qm Flächengröße sowie Warenautomaten sind nicht zulässig.
9.3 Einfriedungen entlang festgesetzter Verkehrsflächen sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m zu errichten und straßenseitig zu bepflanzen und flächendeckend zu begrünen.
9.4 Es wird festgesetzt, dass Wintergärten und überdachte Terrassen ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig sind.
9.5 Es wird festgesetzt, dass die Dacheindeckung nur in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig ist. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
9.6 Innerhalb der nachrichtlich als Sichtdreiecke übernommenen Bereiche dürfen bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Pflanzlisten

Pflanzliste A: Laubbäume 1. Ordnung mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m)

Pflanzgröße Hochstamm 2-3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Rothbuche (*Fagus sylvatica*)
Hartleiche (*Alnus glutinosa*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
* mit Wurzelballen

Pflanzliste B: Laubbäume 2. Ordnung mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren bis 15 m)

Pflanzgröße Hochstamm 2-3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Eskkastanie (*Castanea sativa*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Caprinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Eisbäre (*Sorbus torminalis*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Wildapfel (*Malus communis*)
Wildbirne (*Pyrus pyrastor*)

Pflanzliste C: Sträucher mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren 4-8 m, Breite 4-8 m)

Pflanzverband bei freiwachsenden Hecken ca. 1,5x1,5 m
Pflanzgröße: Leichter Strauch, Mindeststreich 3, Höhe 70-90 cm
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Hartleiche (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Rainwilde (*Ligustrum vulgare*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna/oxycantha*)
Schwarze Apfelbeere (*Aronia melanocarpa*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Pflanzliste D: Hochstamm Obstbäume, Sorten geeignet für Streuobstwiesen Flächenbedarf ca. 150-200 m²

Baum bei Streuobstwiesen, Pflanzgröße bei Obstbäumen: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm

Apfel	Fruchtreife
Weißer Klarapfel	früh
James Grieve	früh
Apfel aus Cronels	früh
Gehelmat Oldenburg	mittelfrüh
Dülmener Rosenapfel	mittel
Jakob Lebel	mittel
Goldsamäne	mittel
Rote Sternrenette	mittelspät
Zuccalmaglos Renette	mittelspät
Grüner Boskoop	spät
Roter Boskoop	spät
Landsberger Renette	spät
Ontario	spät
Rheinischer Winterambour	spät
Kaiser Wilhelm	spät
Rheinischer Bohnapfel	spät
Rheinische Schafsnase	spät
Gravensteiner	spät
Roter Bellefleur	spät
Freiherr von Berlepsch	spät
Ingrid Marie	spät

Birnen	Fruchtreife
Clapps Liebling	früh
Williams Christbime	mittelfrüh
Conference	mittel
Gute Luise	mittel
Gellerts Butterbime	mittel
Vereins-Dechantsbirne	spät
Alexander Lucas	spät
Köstliche von Chameux	spät
Pastorenbirne	spät
Madame Verité	spät

Südkirschen	Fruchtreife
Kassins Frühe	früh
Große schwarze Kornpelkirsche	früh
Hedelfinger Riesenkirsche	mittel
Große Princeskirsche	spät
Büftners Rote Kornpelkirsche	spät
Schneiders Späte Kornpelkirsche	spät

Pflaumen etc.	Fruchtreife
Bühler Frühzwetsche	früh
Hauszwetsche	spät
Nancymabelle	mittel
Große grüne Renecode	mittel

Hinweise

Grundwasserverhältnisse

Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2008) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserbeeinflussungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich auf dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Sophia Jacoba B", sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Ritrode 5". Eigentümer des Bergwerksfeldes "Sophia Jacoba B" ist der Niederländische Staat, vertreten durch die DSM - Raad van Bestuur-, Het Over-loon 1 in 6401 JH Heerlen, Niederlande. Eigentümer des Bergwerksfeldes "Ritrode 5" ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln. Ausweislich den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. Demnach liegt der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Schutz des Mutterbodens

Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu beachten; Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Artenschutz

Die Baufeldbräunung für die beanspruchte Offenfläche muss zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 NatSchG) außerhalb der Vogelbrutzzeit stattfinden, also zwischen dem 30. September und 01. März. Die geräumten Flächen sind bis zum konkreten Baubeginn als vegetationsfreie Schwarzbrachen vorzuhalten. Hierzu sind die Flächen regelmäßig mechanisch zu bearbeiten (grubben o. ä.). Tierfallen sind zu vermeiden oder zu entschärfen. Darüber hinaus ist auf großflächige Glasfronten und hell abstrahlende Leuchtmittel (insbesondere nachts) zu verzichten. Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde denkbar, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.

Zu entnehmende Bäume sind gutachterlich auf Höhlen zu kontrollieren, um eine etwaige Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden. Gleiches gilt bei Abbruch von Bestandsgebäuden. Nach Beginn der Abbrucharbeiten sind die zügig und ohne Unterbrechung fortzuführen, um einen eventuellen Besatz zu verhindern.

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Einschneidung 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.

Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenvorschrift (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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 vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV.NRW.S.90).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162).

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet
2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 8,5m	Höchstmaß der Firsthöhe
TH 4,5m	Höchstmaß der Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12, 23 BauNVO

	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	Offene Bauweise
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
	Fußgängerbereich
	Verkehrsberuhigter Bereich

5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

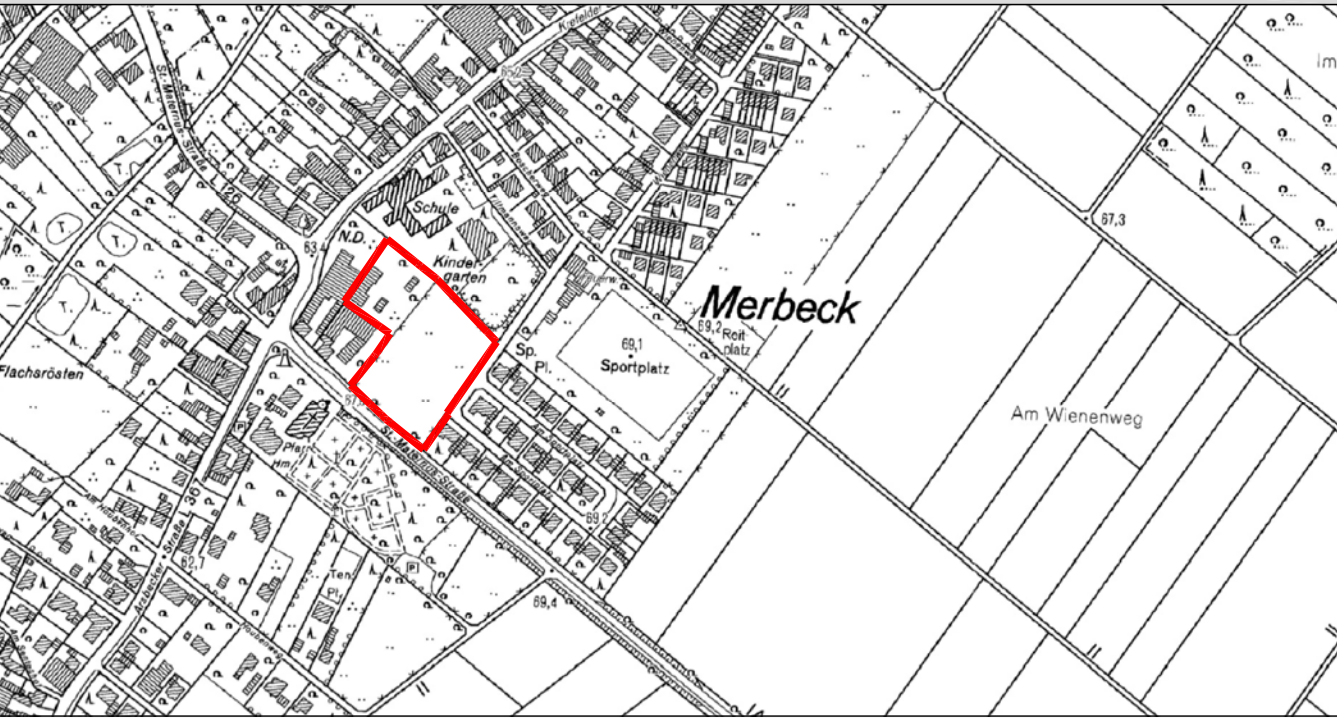
	Sichtdreiecke Anfahrtsicht § 9 (1) Nr. 6 BauGB
--	--

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

	Gebäude		Flurkarte
	Durchfahrt, Arkade		Flurstücksgrenze
FD	Flachdach	1625	Flurstücksnummer
II	Anzahl der Vollgeschosse	65,38	vorh. Höhen
~5,00~	Längemaß		Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
~5,00~	Parallelmaß		
90°	Winkelmaß		

Übersicht

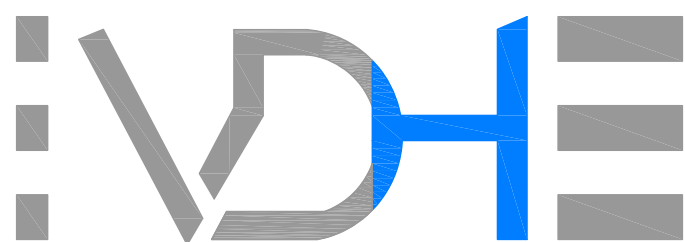
(ohne Maßstab)



STADT WEGBERG

Bebauungsplan IX - 4 Merbeck - St.-Maternus-Straße

- Entwurf -



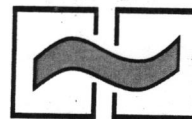
Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.:	PM-B-05-28-BP-01-02	Maßstab:	1 : 500	Stand:	11.07.2018
bearbeitet:	Schütt	gezeichnet:	Michalke		



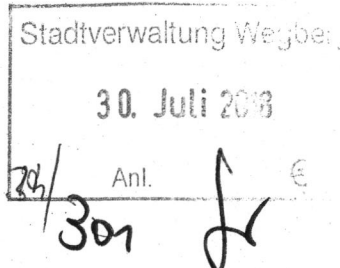
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, email: info@vdh-projekt.de

Entwurf	Der Bebauungsplan wurde vom Fachbereich 301 -Planen-Bauen-Wohnen - ausgearbeitet.	Es wird bescheinigt, dass 1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen; 2. die Planunterlagen den Zustand genau und vollständig wiedergeben; Stand: 3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Der Rat der Stadt Wegberg hat gem § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.	Der Beschluss über die Aufstellung ist am bekanntgemacht worden.	Der Vorentwurf dieses Plans hat gem. §3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.	Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter
Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter	Wegberg, den	Wegberg, den	Wegberg, den	Wegberg, den	Wegberg, den	Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter
Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.	Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegt.	Wegberg, den	Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter	Gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme am bekanntgemacht worden.	Der Bebauungsplan trat mit Datum in Kraft.	Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter
Wegberg, den	Wegberg, den	Wegberg, den	Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter	Wegberg, den	Wegberg, den	Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter
Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter	Wegberg, den	Wegberg, den	Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter	Wegberg, den	Wegberg, den	Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter



Ros Baulandentwicklung GmbH Dorfstraße 40 21272 Egestorf - Döhle

Stadt Wegberg
 Der Bürgermeister
 Rathausplatz 25
 41844 Wegberg



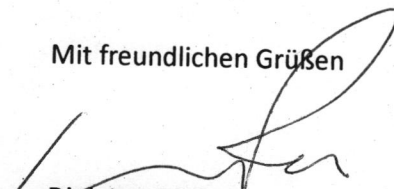
Projekt.	Zeichen	Ihr Ansprechpartner	Durchwahl	Datum
St. Maternus-Str.	R/uf	Ulrike Fischer	041758094023	26.07.2018

Planvorhaben Merbeck St.-Maternus-Straße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
 sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu unserem Antrag auf ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a
 vom 09.07.18 verpflichten wir uns, sämtliche Planungskosten zu übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen


 Dipl. Ing. M. Ros
 Ros Baulandentwicklung GmbH

ROS Baulandentwicklung GmbH
 Dorfstraße 40
 21272 Egestorf
 Telefon 04175-8094023