

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 23.04.2019	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.3	Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan III-4B, Arsbeck - Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan / 1. Änderung - Abwägung - Satzungsbeschluss		Datum: 30.04.2019
Vorlage-Nr: VO/0079/19			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	14.05.2019	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (2017)	
Ö	09.07.2019	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan III-4B, Arsbeck – Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan / 1. Änderung gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-4B, Arsbeck – Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan / 1. Änderung ist der Anlage 1 der Beratungsvorlage zu entnehmen.

Ziel des Verfahrens ist die Angleichung der Gestaltungsvorschriften an den Bebauungsplan III-4, Arsbeck - Auf dem Kamp durch Streichung der Festsetzungen zur Lage von Einfriedungen auf den Grundstücken.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Plan nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) handelt, wurde dieser im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Ferner konnte vor diesem Hintergrund von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der zeitgleichen Beteiligung der Träger abgesehen werden.

Der ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf (Anlage 2) hat mit Begründung (Anlage 3) in der Zeit vom 18.03.2019 bis einschließlich 26.04.2019 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Während dieses Verfahrensschritts wurde von Seiten der Träger öffentlicher Belange lediglich eine Stellungnahme abgegeben. Dieser sollte durch Aufnahme eines zusätzlichen Hinweises in die textlichen Festsetzungen entsprochen werden. Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs keine Stellungnahmen abgegeben.

Als nächste Verfahrensschritte stehen nun die Abwägung der Stellungnahme (Anlage 4) und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan III-4B, Arsbeck – Auf dem Kamp, 2. Teilbepbauungsplan / 1. Änderung an.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, er möge – unter Berücksichtigung der Ausführungen in der Anlage 4 – den von der Verwaltung vorgeschlagenen Beschlussempfehlungen hinsichtlich der vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, wie beschrieben, folgen.
2. Für den Fall, dass der Rat der Stadt im Sinne des Beschlussvorschlages Nr. 1 entscheidet, wird dem Rat ferner empfohlen, den Bebauungsplan III-4B, Arsbeck – Auf dem Kamp, 2. Teilbepbauungsplan / 1. Änderung in der ergänzten Fassung als Satzung beschliessen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss öffentlich bekanntzumachen.

Ziel des Verfahren ist die Angleichung der Gestaltungsvorschriften an den Bebauungsplan III-4, Arsbeck – Auf dem Kamp durch Streichung der Festsetzungen zur Lage der Einfriedungen auf den Grundstücken im Bebauungsplan III-4B, Arsbeck – Auf dem Kamp, 2. Teilbepbauungsplan / 1. Änderung.

Das Plangebiet des Bebauungsplan III-4B, Arsbeck – Auf dem Kamp, 2. Teilbepbauungsplan / 1. Änderung liegt innerhalb der Gemarkung Arsbeck, zwischen den Straßen Auf dem Kamp im Norden, der Heiderstraße im Osten und der Kampstraße im Süden. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt ersichtlich (Anlage 1).

Gemäß § 13 BauGB wurde dieser Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung sowie ohne frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung aufgestellt.

Die zu diesem Bebauungsplan gehörende Entwurfsbegründung wird als Entscheidungsbegründung in der Fassung von Januar 2019 übernommen.

Mit Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan III-4B, Arsbeck – Auf dem Kamp, 2. Teilbepbauungsplan / 1. Änderung rechtskräftig , zugleich wird der ursprüngliche Bebauungsplan, III-4B, Arsbeck – Auf dem Kamp, 2. Teilbepbauungsplan ausser kraft gesetzt.

Grundlage für diese Beschlüsse sind die §§ 1, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023) und § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV.NRW S. 421/SGV. NRW. 232)

Die vorgenannten Rechtsvorschriften gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Kosten und Finanzierung:

-keine-

Alternativen:

-keine-

Anlage/n:

1. Karte des Geltungsbereiches
2. Bebauungsplanentwurf III-4B, Arsbeck – Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan / 1. Änderung
3. Begründungsentwurf zum vorgenannten Bebauungsplan
4. Tabellarische Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Stever

Stellv. FBL 301

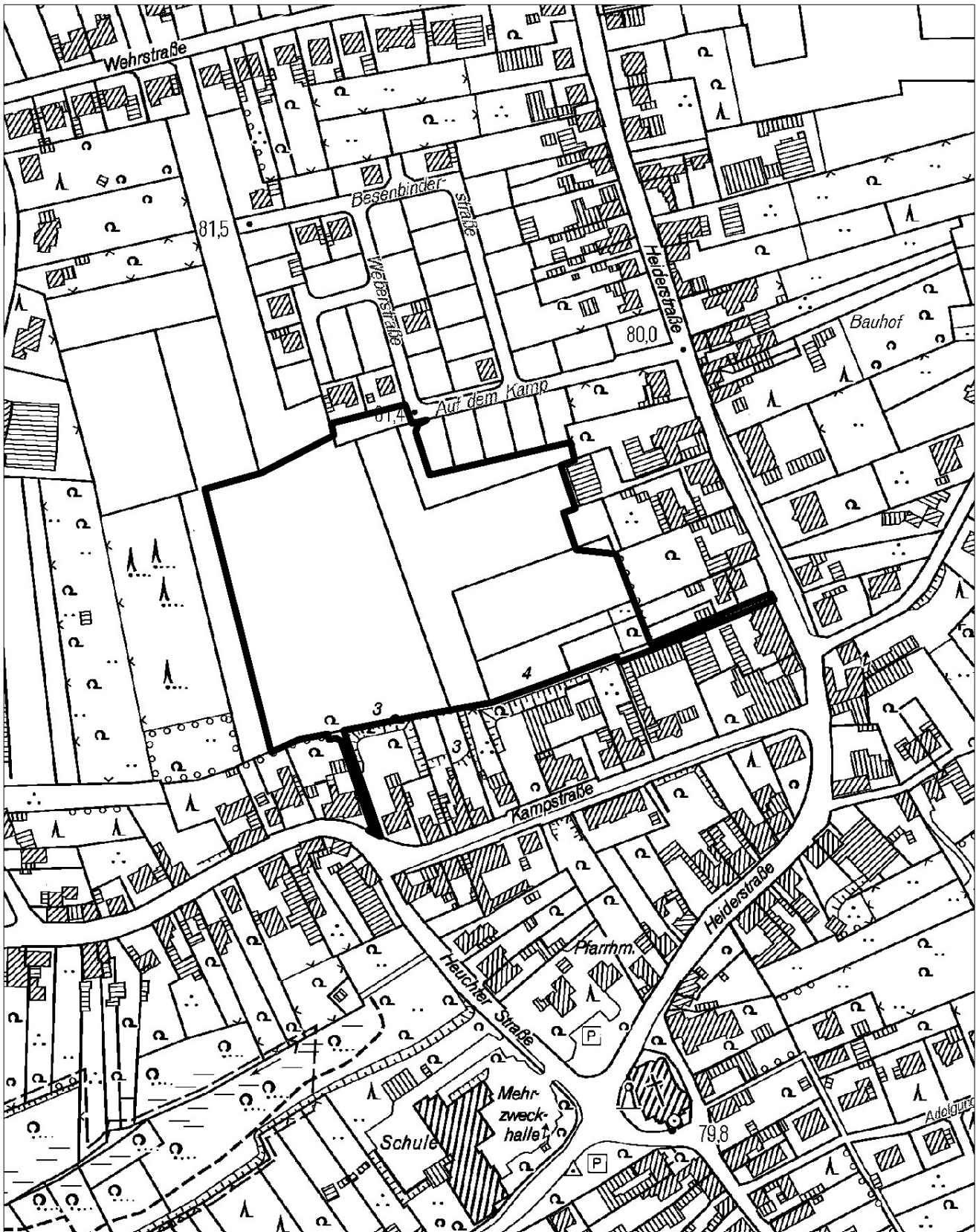
Gez. Heilwagen

FBL FB 301

Gez. Thies

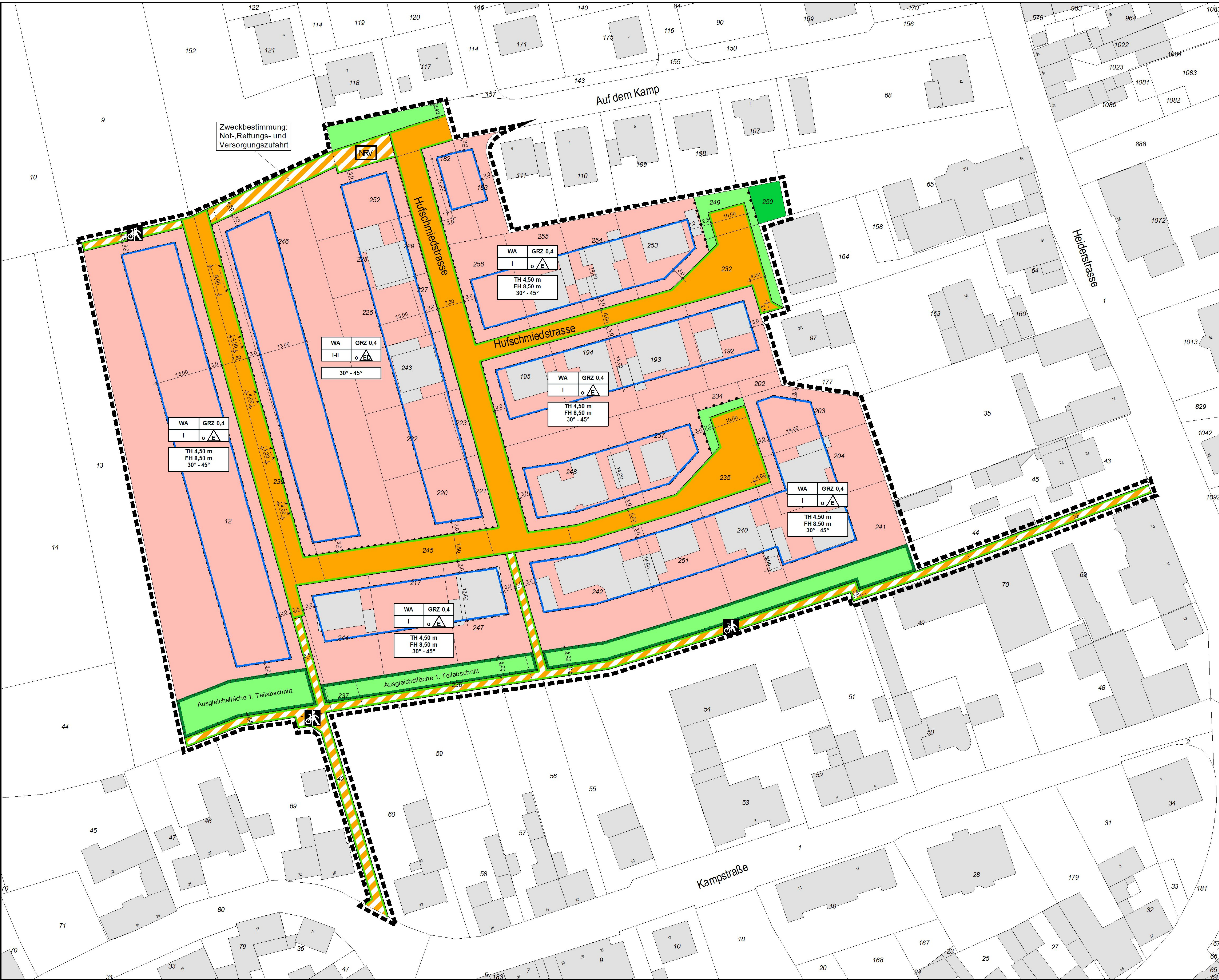
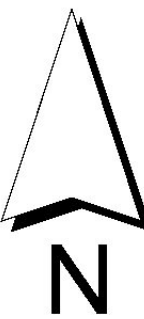
Techn. Beigeordn.

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten




 Geltungsbereich

Aufgestellt: Fachbereich 301
 Stever / Winkels
 Mai 2019



Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe.
Ausnahme: zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahme: zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

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

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe:
Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Schornstein Dachhaut der Dachflächen. Bei Flachdächern ist oberer Bezugspunkt die Oberkante einer Außenwand. Untere Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Oberkante Straße der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Hauptabgangsstelle des Gebäudes liegt.

- Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:
Bei 1-geschossiger Bauweise sind eine maximale Firsthöhe (FHmax) von 8,50 m und eine maximale Traufhöhe (THmax) von 4,50 m zulässig.
Bei 2-geschossiger Bauweise sind eine maximale Firsthöhe (FHmax) von 11,00 m und eine maximale Traufhöhe (THmax) von 6,30 m zulässig.

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

- 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise
In allen Baugebieten ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Wintergärten und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m ist zulässig.

3.2 Allgemeines Wohngebiet WA 1

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine offene Bauweise in der Form von Einzelhäusern festgesetzt.
3.3 Allgemeines Wohngebiet WA 2
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine offene Bauweise in der Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.

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

- 5.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Garagenhäuser, Geräteschuppen und Kellerabstände) bis zu einer Größe von 7,5 m² Grundfläche, 2,5 m Firsthöhe und 30 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Nebenanlagen für Kletteranlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig.

- 5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Zwischen Garagen, Carportentritt bzw. Garageneintritt und öffentlicher Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) muss ein Abstand von mind. 5,00 m eingehalten werden.

6. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 26 BauGB)
Geringfügige Grenzbeschneidungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrradwege etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rinnenkanten (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsanlagen, Strom- u. Fernmeldesäulen sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Unterhaltung und Herstellung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Bei Geh- und Radwegen sind öffentliche Grünflächen sind vorrangig heimische Pflanzenarten (Bäume, Sträucher) der Pflanzliste zu verwenden. Die Versiegelungen sind auf maximal 30 % der Flächen zu begrenzen sowie mit wassergebundenen Materialien auszuführen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
In der mit M 1 bezeichneten Fläche ist die Entwicklung einer Ergrünung unter Verwendung einer artreichen Grünsaatsmischung (z.B. RSM 8.1 o.ä., regionale Saatsmischung) sowie eine einschichtige Mahd festgesetzt. Auf mind. 50 % der Fläche sind Geh- und Radwege vorzuziehen, hierbei sind heimische Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Wegeverbindungen sind unversiegelt und unbefestigt auszuführen.

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

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

- 9.1 Dachformen und Dachneigungen
Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind festgesetzt, dass geneigte Dächer mit einer Neigung von mind. 30° bis maximal 45° zu erstellen sind. Garagen und Carports sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

- 9.2 Doppelhäuser
Bei Doppelhäusern in 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 Gesamtansichtsbild 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.

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

Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Kampmittel

- Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Schadensbedeckung empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrunderkundung des Kampmittelbeurteilungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.
Bei Auffüllen von Bombenbegräbnissen/ Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nachgelagerte Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

2. Geologie / Grundwasser

- Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T (T = Gebiete relativ fachgründige Seismizität oder Übergangsbereich zwischen Gebieten mit tiefen Beckenstrukturen).
Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasseranhebungen betroffen. 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. Siedelt im Zuge der Grundwasseranhebung als auch bei einem späten Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Dies ist bei der Erstellung der Bauteilagen zu berücksichtigen.

3. Umgang mit Regenwasser

- Innerhalb des Plangebietes wurden einheitliche Bodenverhältnisse ermittelt, so dass keine einheitliche Versickerungsempfehlung für anfallendes Niederschlagswasser gegeben werden kann. Eine betriebsfähige Versickerung ist nur im Einzelfall nach einer entsprechenden grundstückbezogenen Überprüfung der örtlichen Bodenschichtung möglich (s. Geotechnischer Bericht / Prof. Dr.-Ing. H. Dierke + Partner GmbH vom 07.11.2013).
Zu beachten sind das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser) und das Arbeitsblatt ATV-DINVM 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 024 5213-6119.

4. Boden

- Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt zu lagern. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 16915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

5. Eingriffvermeidung und -minimierung

- Während der Bauphase sind die markanten Einzelbäume südlich des Geltungsbereiches entsprechend der DIN 18520 in einem angemessenen großen Bereich (Kronenraumbereich + 1,5 m) zu schützen. Zum Schutz vor mechanischen Schäden sind die betroffenen Bäume während der Bauphase nach Möglichkeit mit einem mindestens 2,00 m hohen Schutz zu sichern. Eine Aufschüttung oder Abtragung von Material im Wurzelbereich ist zu unterlassen, ebenso eine Verdichtung oder Lagerung von Baustoffen.
Beschneidung erforderlicher Fälle/Äste auf die Wintermonate, um einer Zerstörung besetzter Nist- und Ruhestätten von Vögeln und/ oder Fledermäusen entgegenzuwirken.

6. Archäologie

- Beim Auftreten archäologischer Befunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niederrhein, Zehnhothof 45, 52385 Niederrhein, Tel.: 02425/9030-19, Fax: 02425/9030-159, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Anhang: Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung:

- Fagus sylvatica
Quercus petraea
Quercus robur
Acer pseudoplatanus
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Sträucher:

- Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Weißdorn
Ilex aquifolium
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix caprea

Rank- und Kletterpflanzen:

- Clematis vitalba
Hydrangea peltata
Parthenocissus inserta

Bäume 2. Ordnung:

- Acer campestre
Carpinus betulus
Malus communis
Prunus avium
Pyrus pyrausta
Sorbus aucuparia

Heckenpflanzen:

- Berberis vulgaris
Carpinus betulus
Cornus mas
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare

Belebte:

- Belebte
Hainbuche
Kornelkirsche
Rotholz
Liguster

Waldrebe:

- Waldrebe
Kletterhortensie
Wilder Wein

Hedera helix

- Hedera helix
Lonicera periclymenum
Efeu
Weiß-Gelbstadt

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung von Bebauungsplänen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) (Baunutzungsverordnung - BauNVO) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannutzungs (BGBl. I S. 58) (Planungsverordnung 1999) (PlanVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV.NRW. S.738)

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - Bau NRW) vom 21.07.2018 (GV.NRW. S.421) (SGV.NRW. S.232)

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

Zeichenerklärung

Anlage 2

Art der baulichen Nutzung

- z.B. WA 1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
I-II Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
TH 4,50m Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß in m
FH 8,50m Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) als Höchstmaß in m
DN 30°-45° zulässige Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
Zweckbestimmung Not-, Rettungs- und Versorgungszufahrt
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen

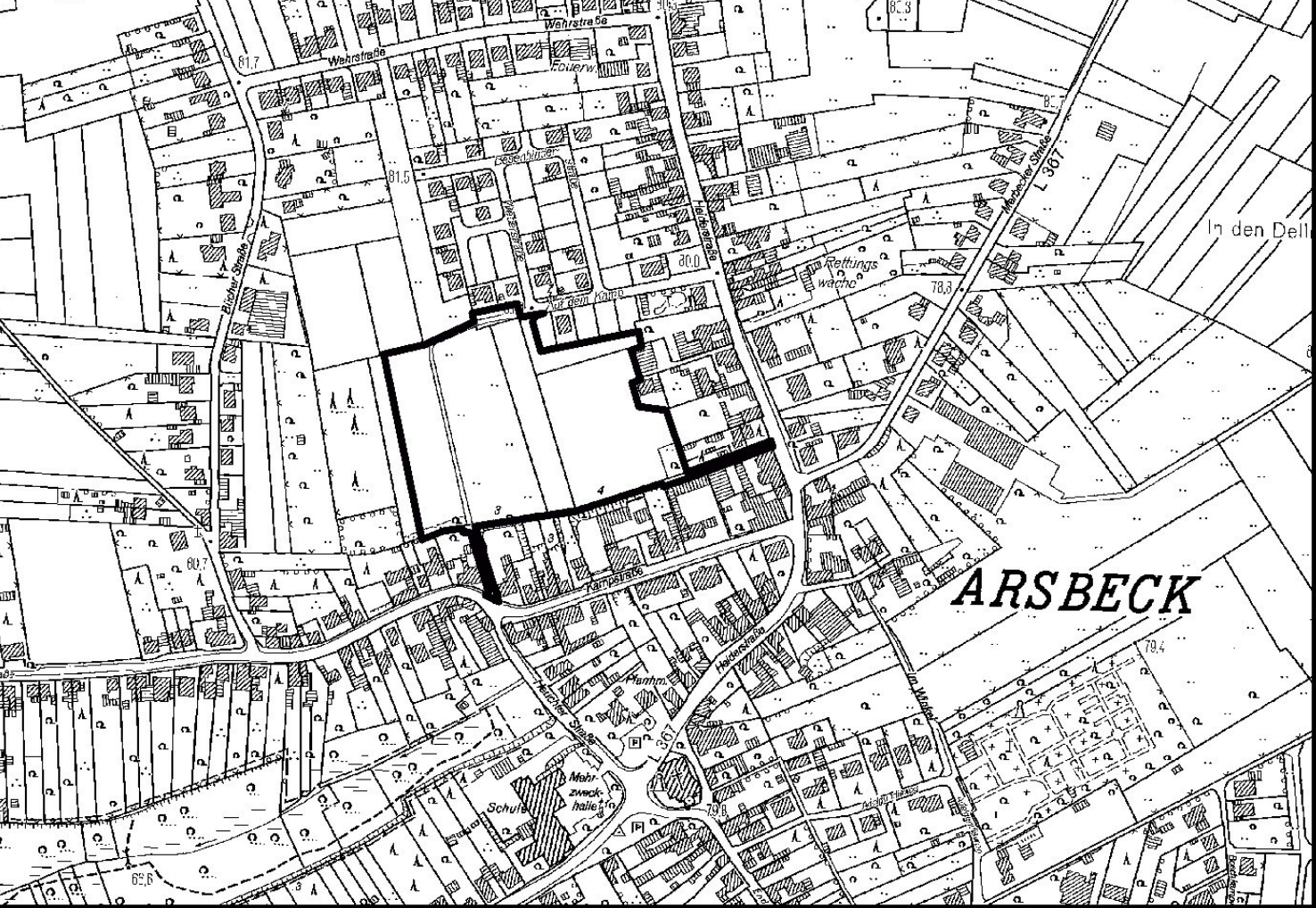
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- M1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Auszug aus der dt. Grundkarte M.: 1 : 5.000



Der Bebauungsplan wurde vom Fachbereich 301 - Planen-Bauen-Wohnen - ausgearbeitet.

Wegberg, den

Der Bürgermeister i.V.

Technischer Beigeordneter (Frank Thies)

- Es wird bescheinigt, dass
1) die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen;
2) die Planunterlagen den Zustand genau und vollständig wiedergibt.
Stand:

3) die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Heinsberg, den

(Katasteramt)

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

Wegberg, den

Der Bürgermeister (Michael Stock)

Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am bekanntgemacht worden.

Wegberg, den

Der Bürgermeister i.V.

Technischer Beigeordneter (Frank Thies)

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den

Der Bürgermeister i.V.

Technischer Beigeordneter (Frank Thies)

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den

Der Bürgermeister i.V.

Technischer Beigeordneter (Frank Thies)

Dieser Plan - in der geänderten Fassung - ist gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) durch den Rat der Stadt Wegberg am als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den

Der Bürgermeister (Michael Stock)

Gem. § 10 des Baugesetzbuches (Bau GB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am bekanntgemacht worden.

Wegberg, den

Der Bürgermeister (Michael Stock)

Dieser Bebauungsplan trat nach Bekanntmachung mit Datum vom in Kraft.

Wegberg, den

Der Bürgermeister i.V.

Technischer Beigeordneter (Frank Thies)

Aufgestellt:

Stadt Wegberg

Fachbereich Planen - Bauen - Wohnen

Stand: Januar 2019



ENTWURF

Begründung

zum

Bebauungsplan III-4B, Arsbeck – Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan /

1. Änderung

Für das Neubaugebiet „Auf dem Kamp“ in Wegberg – Arsbeck gelten zwei Bebauungspläne. Der Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt aus dem Jahr 2006 hat die Bezeichnung Bebauungsplan III-4, Arsbeck – Auf dem Kamp. Bezogen auf Einfriedungen enthält er die Festsetzung, dass diese an Verkehrsflächen straßenseitig zu begrünen sind. Für den 2. Bauabschnitt wurde der Bebauungsplan III-4B, Arsbeck – Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan im Jahr 2014 beschlossen. Regelungen zu Einfriedungen der Grundstücke wurden hier in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Fortentwicklung zum 1. Bauabschnitt 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 bisher festgesetzt, dass entlang der Längsseite der Grundstücke die „von Einfriedungen freizuhaltende Fläche“ in einer Tiefe von lediglich einem Meter begrenzt ist. Wie für den 1. Bauabschnitt gibt dieser Bebauungsplan ebenfalls Vorgaben zur straßenseitigen Eingrünung von Einfriedungen vor.

Seinerzeitige Zielsetzung war es, insbesondere die Vorgartenbereiche optisch in den Straßenraum zu integrieren. Eine Bepflanzung dieser Fläche war explizit zulässig. Hierdurch sollte ein offenes und begrüntes Straßenbild – ohne massive Abgrenzungen – entstehen. Bei Eckgrundstücken war ein Abrücken von Einfriedungen entlang der Längsseite der Grundstücke vorgesehen, um, neben der vorgenannten Zielsetzung, zugleich das Straßenraumprofil der auf das notwendige Maß ausgebauten Mischverkehrsflächen insbesondere für fahrradfahrende Kinder durch Einfriedungen nicht über Gebühr einzuschränken.

Der Rat hat sich stattdessen in seiner Sitzung am 19.12.2017 dafür ausgesprochen, einem CDU-Antrag vom 26.06.2017 auf Änderung des Bebauungsplanes zu entsprechen und im Sinne des Antrages der CDU-Fraktion „einengende Festsetzungen auf das absolut geringste mögliche Maß“ zu reduzieren, um so eine möglichst großzügige Flexibilität für die Bauherrenschaft bezogen auf die Positionierung von Einfriedungen zukünftig zu erreichen. In der, der Ratsitzung vorgelagerten, Fachausschusssitzung am 28.11.2017 haben sich die Ausschussmitglieder zugleich ausdrücklich dafür ausgesprochen, auch weiterhin die Regelung Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen einzugrünen, beizubehalten. Somit bleiben derartige Festsetzungen von diesem Änderungsverfahren unberührt (Textliche Festsetzung Nr. 9.3 / erster Satz).

Schließlich wurde in der vorgenannten Ratsitzung beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, den Bebauungsplan III-4B, Arsbeck – Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan bezogen auf Regelungen zu Grundstückseinfriedungen zu ändern. Durch das durchzuführende Änderungsverfahren wird dieser Beschlusslage entsprochen.

Zukünftig unterliegen im Plangebiet Einfriedungen, bezogen auf ihre Lage auf den Grundstücken, damit keinerlei Regelungen, mit der Konsequenz, dass Vorgartenbereiche dann vollflächig (etwa mit Mauern, Stabgitterzäunen mit Kunststoffgeflecht, Bretterwänden oder vergleichbaren Materialien) zum Straßenraum eingefriedet werden können.

Gemäß § 13 BauGB kann ein Bebauungsplan im so genannten „Vereinfachten Verfahren“ geändert werden, wenn durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht vorbereitet oder begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes bestehen. Da es sich bei der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten „von Einfriedung freizuhalten Flächen“ um eine gestalterische Festsetzung handelt und durch die beabsichtigte Streichung dieser Festsetzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, liegen die Voraussetzungen des § 13 BauGB vor. Die Änderung im „Vereinfachten Verfahren“ erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung und frühzeitigen Unterrichtung.

Wegberg, im Januar 2019

(Thies)

Technischer Beigeordneter

Bebauungsplan III-4B, Arsbeck – Auf dem Kamp, 2. TB / 1. Änderung

- Auslegung der Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03. bis einschließlich 26.04.2019
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Kreisverwaltung Heinsberg (Gesundheitsamt, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde)	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
2	Kreisverwaltung Heinsberg (Untere Immissionsschutzbehörde)	Es bestehen keine Bedenken, wenn ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit immissionsträchtigen Anlagen in den Bebauungsplan übernommen wird.	Der Stellungnahme sollte Rechnung getragen und ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden.	Der Rat beschließt den nachfolgenden Hinweis ergänzend in den Bebauungsplan aufzunehmen: <u>„Geräuschemissionen“</u> <i>Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.“</i>

Anlage 4

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
3	Kreisverwaltung Heinsberg (Brandschutzdienststelle)	Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen zu Hydrantenabständen, zur Löschwasserversorgung, zur Erreichbarkeit von Feuerlösch- und Rettungsgeräten und –fahrzeugen und zum zweiten Rettungsweg zu erfüllen sind.	Die Stellungnahme betrifft die Ausführungsplanung. Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.	Der Rat nimmt Kenntnis.