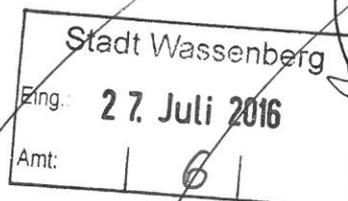


KREISVERWALTUNG * 52523 Heinsberg

Kreis
HEINSBERGBürgermeister der
Stadt Wassenberg

41849 Wassenberg

.....Der Landrat

Amt für Bauen und
WohnenHerrn Magaß / Ci
Zimmer Nr.: 602
Tel.: (02452) 136317
Fax: (02452) 13 63 95
e-mail:
gerd.magass@kreis-heinsberg.de

Geschäftszeichen:

63-935-2016
63-285-2016

25.07.2016

Bebauungsplan Nr. 83 "Südlich der Nautikstraße"
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange über die
öffentl. Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

in Wassenberg, (Birgelen), Nautikstraße

Gemarkung Wassenberg
Flur 7
Flurstück 1792

Ihr Schreiben vom 7. Juli 2016, Az.: 61 26 83 Sd/Wo

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus den vom Kreis Heinsberg zu vertretenden Belangen werden gegen die o. g. Bauleitplanung keine Einwendungen erhoben.

Im Übrigen verweise ich auf meine Stellungnahme vom 5. April 2016, Az.: 63-285-2013.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Magaß

Dienstgebäude:
 Valkenburger Str. 45
 52525 Heinsberg
 Tel: (02452) 13 - 0
 Fax: (02452) 13-11-00
 Internet: www.kreis-heinsberg.de
 E-Mail: info@kreis-heinsberg.de

Kontoverbindungen:
 Kreissparkasse Heinsberg
 IBAN DE76 3125 1220 0000 0002 73
 BIC WELADED1ERK
 Postbank Köln
 IBAN DE97 3701 0050 0025 4405 03
 BIC PBNKDEFF

Sprechstunden:
 Di. u. Do. 9.00 - 12.00 Uhr
 14.00 - 17.00 Uhr

Flur 13 120

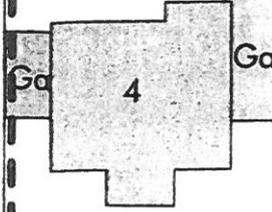
Anlage 2

54

Nautikstraße

797

796



Ga

Ga

4

Ga

1790

1791

1568

804

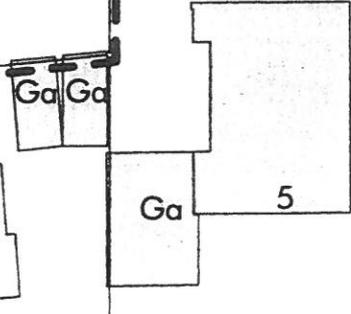
Flur 7

1792

4

1160

Reinholdstraße



Ga

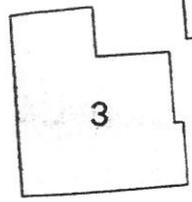
Ga

Ga

5

Ga

1775



3

415

Dammstraße

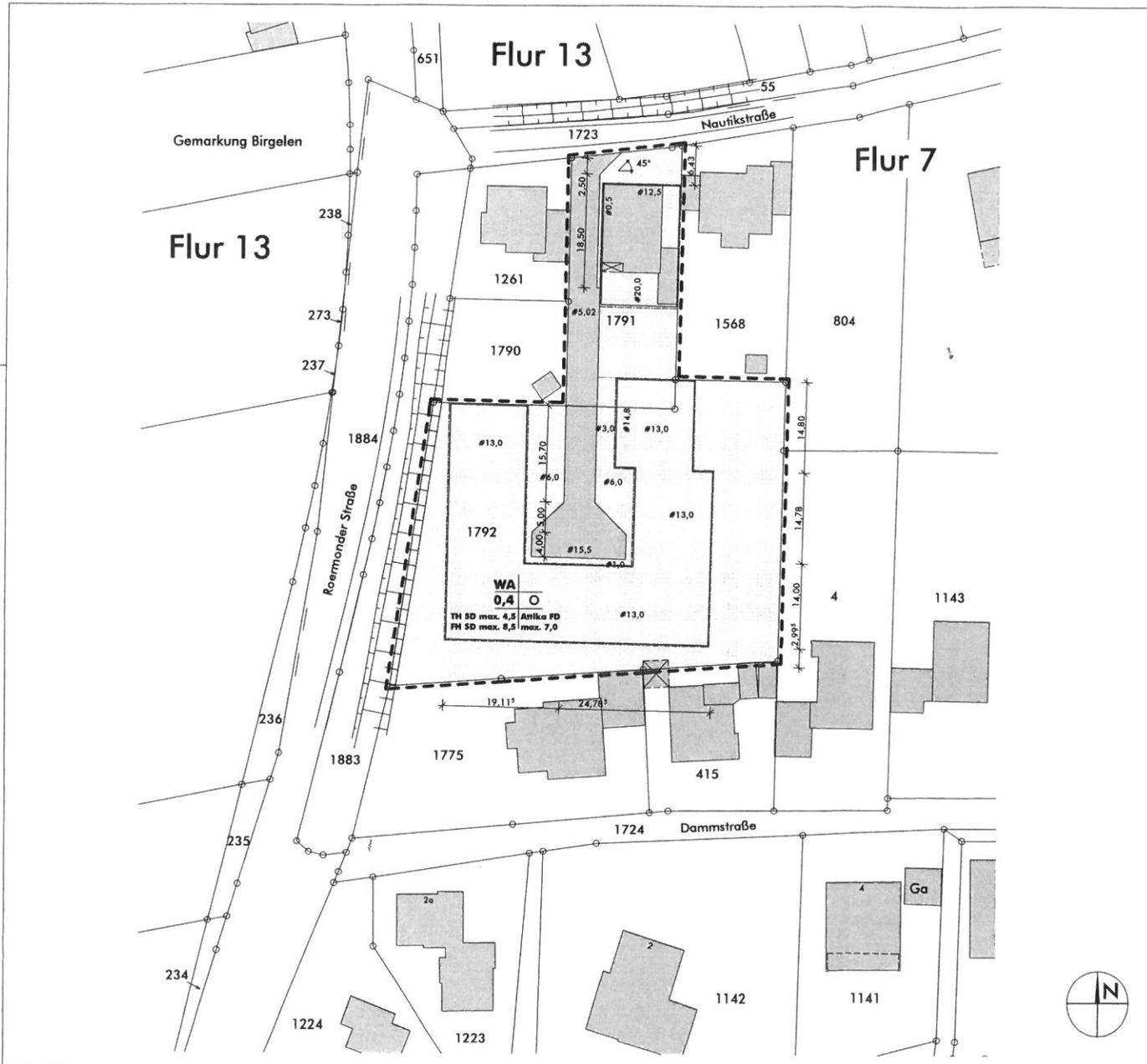
8

1149

1141

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83

„Südlich der Nautikstraße“ -Übersichtsplan -



Tafelische Festsetzungen

1. Höhenlage und der baulichen Anlage
Die Oberkante des Erdgeschloßbodens darf höchstens 0,5 m über der Geländehöhe liegen. Die Geländehöhe der Baugrundstücke (Soll-Geländehöhe) wird festgelegt als die Höhe der fertig ausgebauten an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante Verkehrsfläche) in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche.
Für Gebäude mit geneigten Dächern (SD-Dachneigung > 5°) werden die Traufhöhen auf max. 4,5 m und die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 8,5 m beschränkt. Für Gebäude mit Flachdächern (FD-Dachneigung ≤ 5°) wird die Attikahöhe auf max. 7,0 m beschränkt.

2. Garagen
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Baugruben können durch Garagen von max. 1,5 m überschritten werden. Zwischen Garage (Garagentor, -einfahrt) und Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit geeigneten Vorrichtungen zu versickern, wobei die Versickerung über Sickerflächen nicht zulässig ist. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen
Pro Baugrundstück sind mind. ein kleinerer Laubbau-, Hochstamm oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen sind gemäß Pläneinstellung zu bepflanzen. Als Pflanzenabstand zu den Grundstücksgeraden sind mind. 0,5 m einzuhalten. Ansonsten gelten die Abstände gem. Nachbargesetz.

Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung
Fagus sylvatica Buche
Quercus robur Stieleiche
Quercus petraea Traubeneiche
Tilia cordata Winterlinde, als Straßenbaum Typ „Rancher“
Pflanzqualität mind. SIB 3 x v.m. B. 14-16

Bäume 2. Ordnung
Acer campestre Feldahorn, als Straßenbaum Typ „Ebnik“
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelbeere
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Pflanzqualität mind. SIB 3 x v.m. B. 14-16

Gehölze 3. Ordnung (Stäucher)
Cornus sanguinea Roter Hartweidling
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna amorphilblättriger Weißdorn
Evonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenrösche
Prunus spinosa Schlehe
Pflanzqualität mind. 2 x v.m. B. 80-100 cm

Strauchhecken
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus monogyna Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster

Obstbäume
Es kann das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst verwendet werden. Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden (Empfehlungen der Landwirtschaftskammer Rheinland).

Apfelarten (Anbau im Grund und anschlusslos an Boden): Jakob (sehr Winterhart), Rote Stammene, Graue Herberene, Schafrose, Kaiser Willhelm, Behnfeld.
Birnensorten (Ansprüche wie Apfelarten): Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Neue Pateau, Pastorenbirne, Gute Grove, Westf. Glockenbirne

Pflanzqualität Hochstamm, mind. Stammhöhe 180 cm

II KENNZEICHNUNG

1. Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich gemäß den Karten der Erdbebenzonen und geologischen Untergundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zur DIN 4149, Fassung April 2005, in der Erdbebenzone 2, in der Untergundklasse 1* (Übergangsbereich zwischen dem Gebiet der Untergundklasse R (Gebiete mit felsartiger Gesteinsumgebung) und S (in Gebieten hoher Beckenstrukturen mit mäßiger Sedimentfüllung) sowie relativ hochgründiger Sedimentbecken).

2. Geologische Störungen
Unter der Planfläche des Bebauungsplanes wird eine seismisch aktive Störungszone angenommen. Die Flurstücke 1791 und 1792 werden möglicherweise vom „Zwischenberg“ begrenzt. Gemäß DIN EN 1998-2006-24 „Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben“ (Eurocode 8), Teil 5, dürfen Bauwerke bestimmter Bedeutungskategorien nach Eurocode 8, Teil 1, nicht in der Nähe von aktiven tektonischen Verwerfungen errichtet werden.
Aufgrund des nicht dokumentierten Vorfalls der geologischen Störung „Rurrand“, deren Lage jedoch als im Bereich der Flurstücke 804, 4 sowie 1143 wahrscheinlich anzunehmen wird, empfohlen, bei Bauvorhaben im Bereich der Flurstücke 1791 und 1792 entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Anstöße darüber, ob und wann sich tektonische Umstellungen im Nordbereich der genannten Bauwerke befinden, können bei der RWE Power AG eingeholt werden.

Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
GH max. max. Traufhöhe in Meter (m) über Soll-Geländehöhe
max. Firsthöhe in Meter (m) über Soll-Geländehöhe
max. Attikahöhe in Meter (m) über Soll-Geländehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
O offene Bauweise
--- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
private Straßenverkehrsflächen
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (je Abs. 7 BauGB)
--- Grenze zwischen unterschiedlichen Fluren
--- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
--- vorgeschlagene Grundstückseinteilung

III HINWEISE

1. Bodenverhältnisse/Grundwasser
Innerhalb des Flurstücks Nr. 1791 bilden humose Braunerde aus Sand/Ö8 über lehmigem Sand sowie Südkalktonbildungen aus lehmigem Ton über keramem Ton (Oberer Grundwasserstand) den Grundgrund. Böden mit Staunässe bilden den Grundgrund innerhalb des Flurstücks 1792.
Diese Flächen eignen sich nicht zur Niederschlagswasserversickerung. Im potentiellen Einflusbereich der Sörpungen für die Braunkohleabbau können Absenkungen und später Anstiege in oberen und tieferen Grundwasserleitern auftreten.

2. Bodenfunde
In Verbindung mit der Durchführung von Erdarbeiten sind die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW (Aufstren archäologischer Bodenfunde und Befunde) zu beachten.

3. Altlasten
Das Grundstück ist im Altlastenregister des Kreises Heinsberg mit der ID 2485 erfasst. Dennoch wurde auf dem Grundstück in der Zeit nach 1947 eine Seiden- und Filamentweberei betrieben.
Welche weiteren Voruntersuchungen sich auf dem Grundstück befinden, ist nicht bekannt.
Auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes ist eine mit der Unteren Bodenenschutzbehörde abzustimmende Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

4. Wasserschutzgebiet
Das Bebauungsgebiet liegt in der Zone B II des festgesetzten Wasserschutzgebietes 090204 für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg. Das allgemeine Regelungen sowie die Verbotstatbestände des 4 Abs. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.
Die Verwendung von Recyclingmaterialien (Bauschutt, Elektroschutt, Hochfestschlacke, Höffersand, ID (Stahlwerk) Schlacke, Schmelzabgasgranulat, RCL (Recyclingmaterial) / aufbereiteter Bauschutt) ist verboten.
Das Anwenden von in Wasserschutzgebieten nicht zugelassenen Pflanzenschutzmitteln (wie z.B. nach der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) sowie das unsachgemäße Anwenden zugelassener Mittel ist verboten.
Das Versorgen von Niederschlagswasser ist nur über die belagte Bodenzone möglich.

5. Geräuschmissionen
Bei der Errichtung und dem Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken sind die Vorgaben aus dem „Leitfaden für die Verfassung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Gasturbinen“ der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsvorsorge (AI) (www.bacmmsortschutz.de) zu befolgen.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 20.10.15 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 83 aufzustellen.	Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.10.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.	Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am die Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.	Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung und in der Zeit vom bis gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am	Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Wassenberg vom als Satzung beschlossen worden.	Der Satzungsbeschluss der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB am mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme öffentlich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der § 44(3), Sätze 1 und 2, sowie (4) und § 215(1) BauGB und § 7(6) GO NW hingewiesen.	Es wird hiermit bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind und die kartographische Darstellung dem Zustand vom entspricht. Wassenberg, den	Dieser Plan ist Urkundenplan. Wassenberg, den
Wassenberg, den	Wassenberg, den	Wassenberg, den	Wassenberg, den	Wassenberg, den	Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt. Wassenberg, den	Wassenberg, den	Dieser Plan stimmt mit dem Urkundenplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Wassenberg, den

**BEBAUUNGSPLAN
"SÜDLICH E
NAUTIKSTRAS
STAND: OFFEN
M 1/500 20.1**

Anlage 3

INHALT

- 1. Anlass und Erfordernis der Planung**
- 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**
 - 2.1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
 - 2.2. Umgebung des Plangebietes**
 - 2.3. Bestand innerhalb des Plangebiets**
- 3. Bauleitplanung und übergeordnete Planung**
 - 3.1. Flächennutzungsplan**
 - 3.2. Bebauungspläne**
 - 3.3. Bauleitplanverfahren**
- 4. Planinhalte und Festsetzungen**
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung**
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**
 - 4.4. Stellplätze, Nebenanlagen**
- 5. Auswirkungen der Planung**

1.0 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Wassenberg hat am 20.10.2015 den Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Südlich der Nautikstraße“ im vereinfachten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der entsprechende Antrag gemäß § 12 Abs. 2 BauGB der Eheleute Dagmar und Heinz Sonnenschein vom 25.06.2015

Beabsichtigt ist, auf einer derzeit noch weitestgehend unbebauten Fläche am nördlichen Rand der Innenstadt ein Wohngebiet mit ca. 5 Bauplätzen zu entwickeln und diese mit Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern zu bebauen.

Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch kann somit festgestellt werden.

2.0 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 umfasst die Flurstücke 1791 und 1792 unmittelbar östlich der Roermonder Straße, zwischen den Einmündungen der Nautikstraße und der Dammstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,33 ha.

2.2 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet wird nördlich durch den locker mit Wohnhäusern bebauten Ortsrand des Ortsteils Birgelen eingefasst.

An der Ostseite des Plangebietes setzt sich die Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern fort. In ca. 150 m Entfernung befindet sich ein gewerblicher Betrieb (Bootsbau)

Südlich schließt sich die ebenfalls aufgelockerte Wohnbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern zwischen der Dammstraße und der Bahnhofstraße an. In einer Laufentfernung zwischen ca. 500 m und 750 m befinden sich das Rathaus und der Stadtkern mit Einzelhandels- und Gastronomie betrieben

Westlich liegt jenseits der das Plangebiet begrenzenden Roermonder Straße eine noch offene Feldflur mit landwirtschaftlicher Nutzung

Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes 490204 für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg. Die allgemeinen Regelungen sowie die Verbotstatbestände des § 4 Abs. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Danach ist von der Unteren Wasserbehörde unter anderem zu genehmigen oder zu versagen:

- Errichtung von Geothermieanlagen
- Errichtung von Heizölanlagen
- Einleiten (Versickern) von Kühlwasser
- Bohrungen
- Grabungen

Die Verwendung von Recyclingmaterialien (beispielsweise Elektroofenschlacke, Hochofenschlacke, Hüttensand, LD (Stahlwerks-) Schlacke, Schmelzkammergranulat, RCL (Recyclingmaterial) / aufbereiteter Bauschutt) ist verboten.

Auf Antrag kann eine Befreiung von diesen Verboten im Einzelfall erteilt werden.

Das Anwenden von in Wasserschutzgebieten nicht zugelassenen Pflanzenschutzmitteln (wie z.B. nach der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) sowie das unsachgemäße Anwenden zugelassener Mittel ist verboten.

Das Versickern von Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone möglich. Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist bei der Unteren Wasserbehörde (Tel.-Nr. 02452-136119) eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Bodenverhältnisse / Grundwasser

Innerhalb des Flurstückes Nr.- 1791 bilden humose Braunerde aus Sandlöß über lehmigem Sand sowie Solifluktionsbildungen aus lehmigem Ton über tertiärem Ton (Oberer Grundwasserhalter) den Baugrund. Böden mit Staunässe bilden den Baugrund innerhalb des Flurstücks 1792.

Diese Flächen eignen sich nicht zur Niederschlagswasserversickerung.

Im potentiellen Einflussbereich der Sumpfungen für die Braunkohletagebaue können Absenkungen - und später Anstiege – in oberen und tieferen Grundwasserleitern auftreten.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1:350.000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

Geologische Störungen

Unter der Planfläche des Bebauungsplanes wird eine seismisch aktive Störzone angenommen. Die Flurstücke 1791 und 1792 werden möglicherweise vom ‚Zandbergsprung‘ gequert. Gemäß DIN EN 1998:2006-04 „Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben“ (Eurocode 8), Teil 5, dürfen Bauten bestimmter Bedeutungskategorien nach Eurocode 8, Teil 1, nicht in der Nähe von aktiven tektonischen Verwerfungen errichtet werden.

Aufgrund des nicht dokumentierten Verlaufs der geologischen Störung 'Rurrand', deren Lage jedoch als im Bereich der Flurstücke 804, 4 sowie 1143 wahrscheinlich erscheint, wird empfohlen, bei Bauvorhaben im Bereich der Flurstücke 1791 und 1792 entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Auskünfte darüber, ob und inwieweit sich tektonische Unstetigkeiten im Nahbereich der genannten Bauwerke befinden, können bei der RWE Power AG eingeholt werden.

Altlasten

Das Grundstück ist im Altstandortkataster des Kreises Heinsberg mit der ID 2485 erfasst. Demnach wurde auf dem Grundstück in der Zeit nach 1947 eine Seiden- und Filamentgarnweberei betrieben.

Welche weiteren Vornutzungen sich auf dem Grundstück befanden, ist nicht bekannt.

Auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes ist eine mit der Unteren Bodenschutz-behörde abzustimmende Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

2.3 Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist, bis auf kleinere Nebenanlagen in verpachteten Grundstücksteilen, überwiegend unbebaut. Lediglich im nördlichen Bereich wurde auf der Basis des § 34 BauGB) bereits ein Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage errichtet.

3.0 Bauleitplanung und übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wassenberg ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung von Wohnbauflächen ist erforderlich und wird im Parallelverfahren betrieben.

3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 liegt überwiegend im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtete sich daher bislang überwiegend nach § 35 BauGB. Lediglich im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 34 BauGB gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ setzt im nordöstlichen Anschlussbereich an die Nautikstraße private Grünflächen fest.

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Dammstraße“ setzt östlich des Plangebietes, jedoch nicht unmittelbar an dieses anschließend, ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Nördlich und Westlich des Plangebietes sind die beiden Bebauungspläne Nr. 84 „Nördlich der Nautikstraße“ und Nr. 80 B „Roermonder Straße“ im Aufstellungsverfahren. Beide B-Pläne sehen Wohnbebauungen vor.

3.3 Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

4.0 Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend der Aufgabe des Bebauungsplanes und dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Neben der innerstädtischen Lage und den guten Standortvoraussetzungen spricht auch die zu erwartende Verdichtung für eine Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet.

Es wird dabei sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die in § 4 Abs. BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) werden aufgrund ihrer großvolumigen Ausprägung und auffallenden Gestaltung, namentlich der Tankstellen, hier ausgeschlossen. Auch das Ziel, entsprechend dem zugrunde liegenden Plankonzept hier die Hauptnutzung Wohnen unterzubringen, begründet den Ausschluss.

Für diese Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend geeignetere Standorte vorhanden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

A) Grundflächenzahl

Es wird entsprechend der innerörtlichen Lage in Anlehnung an die aufgelockerte umgebende Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß der Baunutzungsverordnung.

B) Höhe der baulichen Anlagen

Zur verträglichen Einbindung der geplanten Gebäude in die Umgebung werden zusätzlich Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen. So wird eine proportionsgerechte und auf die vorhandene Umgebungsbebauung abgestimmte Neubebauung gewährleistet.

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (Höchstmaß) in Meter über Oberkante der Erschließungsanlage bestimmt. Hierzu wird für Gebäude mit geneigten Dächern (Dachneigung größer 5°) die Traufhöhe auf maximal 4,50 m, die Firsthöhe auf maximal 8,50 m festgesetzt. Für Gebäude mit Flachdach gilt eine maximale Attikahöhe von 7,00 m.

Die Maße ergeben sich aus den Bestimmungsgrößen des dabei zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeptes. Sie entsprechen einer Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen. Auf diese Weise wird eine städtebaulich verträgliche Einfügung in die umgebende Bebauung gewährleistet und eine Überdimensionierung der Gebäude ausgeschlossen.

4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Grundlage der Anordnung der Baugrenzen bildet das städtebauliche Konzept, so dass gestalterische und raumwirksame Akzente zur räumlichen Fassung des Gebietes gesetzt werden.

4.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 bleiben grundsätzlich zulässig.

Stellplätze / Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. So wird sichergestellt, dass die Freiflächen nicht zusätzlich durch weitere Stellplätze überbaut werden. Im Rahmen der Bearbeitung des Bauantrages bzw. der Freistellungsunterlagen sind der Stellplatzbedarf und die konkrete Anordnung der einzelnen Stellplätze nachzuweisen.

5.0 Auswirkungen der Planung

Die Maßnahme berührt nicht den Haushalt der Stadt Wassenberg.

Das gesamte Grundstück befindet sich im Eigentum der Antragsteller.
Die Erschließungskosten werden vom Antragsteller übernommen.

Wassenberg, den 17.06.2016

RoA Rongen Architekten GmbH