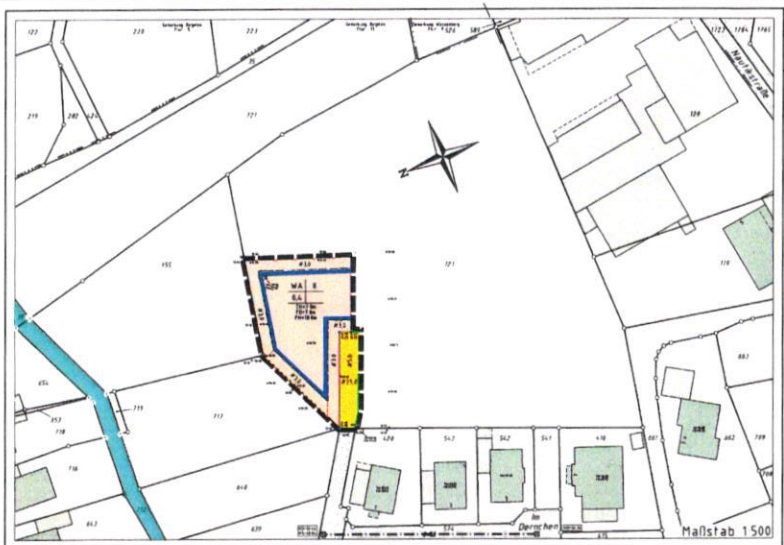
Entwurf



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93
"Auf dem Dörchen"

Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzung

1. **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

THmax. 7,00m — maximale Traufhöhe

FDmax. 7,00m — maximale Flachdachhöhe

FHmax. 10,00m — maximale Firsthöhe

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

Baugrenze

4. **Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ausbauhöhen in Meter NHN

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Zweckbestimmung: Garage (Ga), Carport (Car), Abstellraum (Abst)

Nachrichtliche Übernahme (nicht Bestandteil der Festsetzung)

Gebäude mit Hausnummer

Flurstück mit Flurstücknummer

Kartengrundlage

Kartengrundlage abgeleitet von der Liegenschaftskarte
Kreis Heinsberg, Fachbereich Vermessung und Kataster

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2. **Höhenlage baulicher Anlagen**

Bezugspunkt (BP) für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 0,5 m überschreiten.

Die Traufhöhe/Flachdachhöhe wird auf max. 7,0 m und die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 10,0 m festgesetzt, gemessen ab Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens.

3. **Garagen und Carports**

Garagen, Carports und Abstellräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Zwischen Garage (Garagentor, -einfahrt) und Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

4. **Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist gemäß § 44 LWG auf den Baugrundstücken zu versickern.

5. **Gestaltung der Hausgärten und sonstiger Bepflanzungen**

Auf der nichtversiegelten Fläche ist je Hausgarten mind. 1 kleinkroniger Laubbaum 2. Ordnung oder Hochstamm Obstbaum entsprechend der anliegenden Pflanzenlisten B oder E anzupflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander sollte 6 m nicht unterschreiten, der Abstand zu Nachbargrundstücken 4 m.

Zusätzlich zur vorgenannten Anpflanzung sind die Grundstücksenden mit einer Schnittheckе so zu bepflanzen, dass ein Mindestabstand der Hecke von 1 m zu benachbarten Grundstücken eingehalten wird. Folgende Arten kommen in Betracht: Hainbuche (Carpinus betulus) oder Rotbuche (Fagus sylvatica), jeweils als leichte Heckе, 80 bis 100 cm hoch. Zur Anpflanzung kommen 3 bis 5 Stück pro Meter. Nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Anpflanzung von zapfentragenden Nadelgehölzen (Koniferen) ist unzulässig, Zwerggehölze bis 1 m Höhe sind hiervon ausgeschlossen.

Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen einer naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u. a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder mit Stauden.

6. **Hinweise**

6.1 Immissionsschutz
Durch den benachbarten Betrieb Dorff Faserverbund Manufaktur –Boots- und Objektbau GmbH & Co. KG können im Plangebiet Geruchs- und Lärmbelästigungen auftreten. Die auftretenden Immissionen werden jedoch unterhalb der gesetzlichen Anforderungen liegen.

6.2 Erdbebengefährdung
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zur DIN 4149:2005 bzw. Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocodes 8 (DIN EN 1998), in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T".

6.3 Kampfmittelbeseitigung
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Wassenberg oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

6.4 Bodenfunde
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde wird auf die Pflichten der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen; die Stadt Wassenberg oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist unverzüglich zu informieren.

6.5 Geräuschimmissionen
Die Einrichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

6.6 Artenschutz
Bei den Baumaßnahmen und den Rodungsmaßnahmen ist der Artenschutz gem. § 84 LG NRW (Schutz von Brut- und Niststätten in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) zu beachten. Um den Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, sollten Baufeldräumungsarbeiten in der Zeit zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.

6.7 Geothermie
Bei der Nutzung von Geothermie, ist für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

6.8 Einbau von RCL
Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

6.9 Humose Böden
Das Plangebiet weist Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Wegen dieser Baugrundverhältnisse sind bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

6.10 Schutzgut Boden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung zu schützen. Er ist vorübergehend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

6.11 Grundwasser
Im Plangebiet können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Pflanzliste B:
Laubbäume 2. Ordnung mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren bis 15 m)
Pflanzgröße Hochstamm 2-3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Birke (Betula pendula)
Esskastanie (Castanea sativa)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Walnuss (Juglans regia)
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)
Wildapfel (Malus communis)
Wildbirne (Pyrus pyraster)

Pflanzliste E:
Hochstamm Obstbäume, Sorten geeignet für Streuobstwiesen
Flächenbedarf ca. 150-200 m2/ Baum bei Streuobstwiesen

Äpfel	Fruchtreife
Weißer Klarapfel	früh
James Grieve	früh
Apfel aus Cromsels	früh
Geheimrat Oldenburg	mittelfrüh
Dülmener Rosenapfel	mittel
Jakob Lebel	mittel
Goldparmäne	mittel
Rote Sternrenette	mittelspät
Zuccalmaglios Renette	mittelspät
Grüner Boskoop	spät
Roter Boskoop	spät
Landsberger Renette	spät
Ontario	spät
Rheinischer Winterrambour	spät
Kaiser Wilhelm	spät
Rheinischer Bohnapfel	spät
Rheinische Schafsnase	spät
Gravensteiner	spät
Roter Bellefleur	spät
Freiherr von Berlepsch	spät
Ingrid Marie	spät
Bresiothe	spät
Cornelly's Hausapfel (Lokalsorte)	spät
Crades Taubenapfel (Lokalsorte)	spät
Creo (Lokalsorte)	mittel
Eifeler Rambur (Lokalsorte)	spät
Langbroicher Süßapfel (Lokalsorte)	spät
Linnicher Bohnapfel (Lokalsorte)	mittel
Rheinisches Seidenhemdchen (Lokalsorte)	spät
Rheinlands Ruhm (Lokalsorte)	spät
Schöner aus Elmpt (Lokalsorte)	mittel
Birnen	Fruchtreife
Clapps Liebling	früh
Williams Christbirne	mittelfrüh
Conference	mittel
Gute Luise	mittel
Gellerts Butterbirne	mittel
Vereins-Dechantsbirne	spät
Alexander Lucas	spät
Köstliche von Charneux	spät
Pastorenbirne	spät
Madame Verté	spät
Münsterbirne (Lokalsorte)	früh
Süßkirschen	Fruchtreife
Kassins Frühe	früh
Große schwarze Knorpelkirsche	mittel
Hedelfinger Riesenkirsche	spät
Große Prinzessinkirsche	spät
Büttners Rote Knorpelkirsche	spät
Schneiders Späte Knorpelkirsche	spät
Pflaumen etc.	Fruchtreife
Bühler Frühzwetsche	früh
Hauszwetsche	spät
Nancymirabelle	mittel
Große grüne Reneclode	mittel

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl.I,S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 -BauO NRW 2018)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 (GV. NRW. S. 421)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666)

Landeswassergesetz (LWG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542)

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)
vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516)

Alle Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit gültigen Fassungen.
Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt.

Übersicht
(unmaßstäblich)

Stadt Wassenberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 "Auf dem Dörchen"

Gemarkung: Birgelen Flur: 13 Maßstab 1:500

Aufstellungsbeschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am ..... für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 "Auf dem Dörchen" den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wassenberg, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Darius — Siegel

Behörden Beteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

Wassenberg, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Darius — Siegel

Öffentliche Auslegung

Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

Wassenberg, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Darius — Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wassenberg hat am ..... diesen Bebauungsplan nebst Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Wassenberg, den

Maurer
Bürgermeister — Siegel

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt der Stadt Wassenberg öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wassenberg, den

Maurer
Bürgermeister — Siegel

Kartengrundlage

Die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Katasternachweis und die geometrisch eindeutige Festlegung der Planungsfestsetzungen werden bescheinigt.
Die Planunterlagen haben den Stand vom .....

Wassenberg, den

Dipl.-Ing. Herbert Sieberichs
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur — Siegel

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text als Satzung sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Wassenberg, den

Maurer
Bürgermeister — Siegel

Anlage 4