

Bebauungsplan Nr. 79 „Erweiterung Brucher Feld“

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2. Gemäß §1 Abs.6 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3. Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

Die Traufhöhe wird auf max. 6,0 m und die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 9,2 m festgesetzt und wird gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage.

3. Ausgestaltung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pro Baugrundstück sind mind. ein kleinkroniger Laubbaum, Hochstamm oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Schnitthecken zu pflanzen, entlang der hinteren Grundstücksgrenzen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes zu bepflanzen.

Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der zugehörigen baulichen Anlage durchzuführen. Die Art der Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste.

4. Garagen

Garagen 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.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist gemäß § 51a LWG grundsätzlich auf den Baugrundstücken zu versickern.

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des mit Ordnungsbehördlicher Verordnung vom 19. April 1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg.

Darum gelten nachfolgende Auflagen:

1. Generell darf in der Wasserschutzzone III A gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung nur Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrenen Hofflächen (Terrassen, Wege) versickert werden. Versickert werden darf nur über die belebte Bodenzone, d.h. Mulden oder Mulden-Rigolen.
2. Weiterhin sind bei der Planung der Versickerung die in dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 18. Mai 1998 (Mbl. NRW S. 654 und 978) genannten Abstände von **2,0 m** zur Grenze und **6,0 m** zu unterkellerten Gebäuden zu beachten.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW

Werbeanlagen mit mehr als 2 m² Flächengröße sowie mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

Hinweise:

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

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2.

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

-besondere Kennzeichnung:

a) Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2. Baugesetzbuch (BauGB):

Das Plangebiet liegt innerhalb der ehemaligen Sophia-Jacoba Berechtsame Steinkohle und wird von dem projektierten Verlauf einer Unstetigkeit gekreuzt. Im Bereich der gekennzeichneten Erdstufenzone ist vor einer Bebauung zu untersuchen, ob unterschiedliche Setzungen zu erwarten sind. Die Notwendigkeit sowie die Art besonderer baulicher Vorkehrungen sind zu prüfen. Bei jedem Bauvorhaben in einem Streifen von +/- 10 m entlang der gekennzeichneten Fläche ist die EBV GmbH zu beteiligen.

b) Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1. Baugesetzbuch (BauGB):

Ein Teil des Plangebietes weist Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Wegen dieser Baugrundverhältnisse ist durch entsprechende Umgrenzung des betroffenen Bereiches eine Kennzeichnung vorzunehmen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Pflanzenliste:

Bäume 1. Ordnung:

Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Schnitthecken:

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 Bepflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden
(Empfehlungen der Landwirtschaftskammer Rheinland) :

Apfelsorten (Anbau im Grasland möglich, anspruchslos an Boden):

Jakob Lebel, Winterrambour, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase,
Kaiser Wilhelm, Bohnapfel

Birnensorten (Ansprüche wie Apfelsorten):

Clapps Liebig, Gellers Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Gute Graue, Westf.
Glockenbirne