

Stadt Wassenberg

Bebauungsplan Nr. 42 „Im Orsbecker Feld“, 6. Änderung

Hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentlichkeit

Nr.	Schreiben von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
01	Öffentlichkeit 1	20.04.2014	<p>Zitat:</p> <p>Dem geplanten Bebauungsplan wird widersprochen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="696 549 1308 612">1. Es wird keine Rücksicht auf die vorhandene Bebauung im reinen Wohngebiet genommen. <li data-bbox="696 820 1352 1155">2. Das Maß der baulichen Nutzung ist überproportional. So befinden sich im Wohngebiet nur Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem nicht als Vollgeschoss zu wertenden Dachgeschoss. Die geplante Bebauung soll deutlich höher werden und eine volle Ausnutzung der baulichen Möglichkeiten, insbesondere unter Ausbau der Dachgeschosse mit Gauben, gewähren. Es findet also eine Überschreitung der in der Nachbarschaft vorhandenen Geschosshöhe, aber auch der Höhe der nachbarlichen baulichen Anlagen statt. <li data-bbox="696 1299 1352 1430">3. Darüber hinaus rückt diese deutlich höhere und massivere Bebauung deutlich an das angrenzende Objekt heran. Da diese Bebauung deutlich höher ist und auch eine andere Nutzung (kein Einfamili- 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich nicht um ein reines Wohngebiet, sondern um ein Mischgebiet. Schon im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1999, wurde das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen.</p> <p>Beeinträchtigungen auf die vorhandene Bebauung sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die bauliche Nutzung ist nicht überproportional, da es sich um ein Mischgebiet handelt. Die Bebauungsplanänderung sieht eine Erhöhung der Firsthöhe von ursprünglich 8,50 m auf nunmehr 9,50 m vor. Somit ist eine 1,00 m höhere Bebauung zulässig als vorher. Um eine sinnvolle Ausnutzung des derzeitigen Gewerbegrundstückes zu gewährleisten und den baulichen Missstand zu beseitigen, ist die Erhöhung auf 2 Vollgeschosse notwendig.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung (Firsthöhe und Geschosshöhe) fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.</p> <p>Die Firsthöhe wird lediglich um 1,00 m von 8,50 m auf 9,50 m erhöht. So kann nicht von einer deutlich höheren Bebauung gesprochen werden. Für die Abstandflächen gelten die üblichen Bauvor-</p>

Stadt Wassenberg

Bebauungsplan Nr. 42 „Im Orsbecker Feld“, 6. Änderung

Hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

			<p>enhaus, sondern ein Mehrfamilienhaus) beinhaltet, ist das Gebot der Rücksichtnahme verletzt.</p> <p>4. Dies gilt insbesondere auch wegen der großflächigen PKW Parkflächen, die für das Mehrfamilienhaus und die Besucher der Bewohner zu schaffen sind. Diese befinden sich auch in der unmittelbaren Nähe des Objektes zum Gartenbereich zugewandt. Durch Zu- und Abfahrtverkehr sind störende Auswirkungen für das Objekt und den rückwärtigen gelegenen Gartenbereich sowie die ebenfalls rückwärtig gelegenen Schlafräume zu erwarten. Diese Bereiche dienen der Erholung und der Ruhe, so dass es sich verbietet, zu diesen Bereichen Stellplätze hin anzuordnen.</p>	<p>schriften und werden im noch anstehenden Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Im Mischgebiet können sowohl Einzel- wie Mehrfamilienhäuser als auch Gewerbebetriebe errichtet werden. Dies war auch schon im ursprünglichen Bebauungsplan möglich.</p> <p>Beeinträchtigungen auf die vorhandene Bebauung sind nicht zu erwarten. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern oder sogar Gewerbebetrieben war auch schon im ursprünglichen Bebauungsplan möglich.</p> <p>Die Anzahl und die Lage der notwendigen Pkw-Stellplätze werden erst im Baugenehmigungsverfahren konkret angegeben, da dies nicht Inhalt der Bebauungsplanänderung ist. Natürlich wird auf die Ruhebereiche der angrenzenden Grundstücke zu achten sein.</p> <p>Die Lage der notwendigen Pkw-Stellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p>

Rechtsanwalt

Dr. Johann W. Fliescher
Preußenstraße 40 c
40883 Ratingen

Telefon: 02102 / 551952
Mobil: 0177 / 524057
Fax: 02102 / 535 951
e-mail: anwalt.fliescher@gmail.de
Amts-, Land- und Oberlandesgerichte

Stadt Wassenberg
Roermonder Straße 25 - 27
41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg
Eing.: 28. April 2014
Amt: | | | |

Bitte stets angeben:
Knut J. Wassenberg

den 20.04.2014

Vorab per Telefax: 02432-4900-119

Bebauungsplan Nr. 42 „Im Orsbecker Feld“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich an, dass ich die rechtlichen Interessen des **Stefan Knut**
Mozartstraße 28, 41844 Wassenberg vertrete. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird hiermit versichert und kann jederzeit nachgewiesen werden.

Dem geplanten Bauungsplan wird widersprochen. Es wird keine Rücksicht auf die vorhandene Bebauung meines Mandanten im reinen Wohngebiet genommen. Das Maß der baulichen Nutzung ist überproportional. So befinden sich im Wohngebiet nur Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem nicht als Vollgeschoss zu wertenden Dachgeschoss. Die geplante Bebauung soll deutlich höher werden und eine volle Ausnutzung der baulichen Möglichkeiten, insbesondere unter Ausbau der Dachgeschosse mit Gaupen, gewähren. Es findet also eine Überschreitung der in der Nachbarschaft vorhandenen Geschosshöhe, aber auch der Höhe der nachbarlichen baulichen Anlagen statt.

Darüber hinaus rückt diese deutlich höhere und massivere Bebauung deutlich an das Objekt meines Mandanten heran. Da diese Bebauung deutlich höher ist

Rechtsanwaltskanzlei
IBAN DE 68 360 333 00 289 726 200

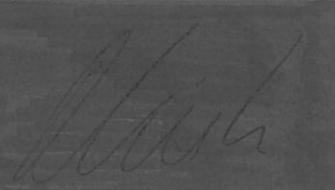
und auch eine andere Nutzung (kein Einfamilienhaus, sondern ein Mehrfamilienhaus) beinhaltet, ist das Gebot der Rücksichtnahme verletzt.

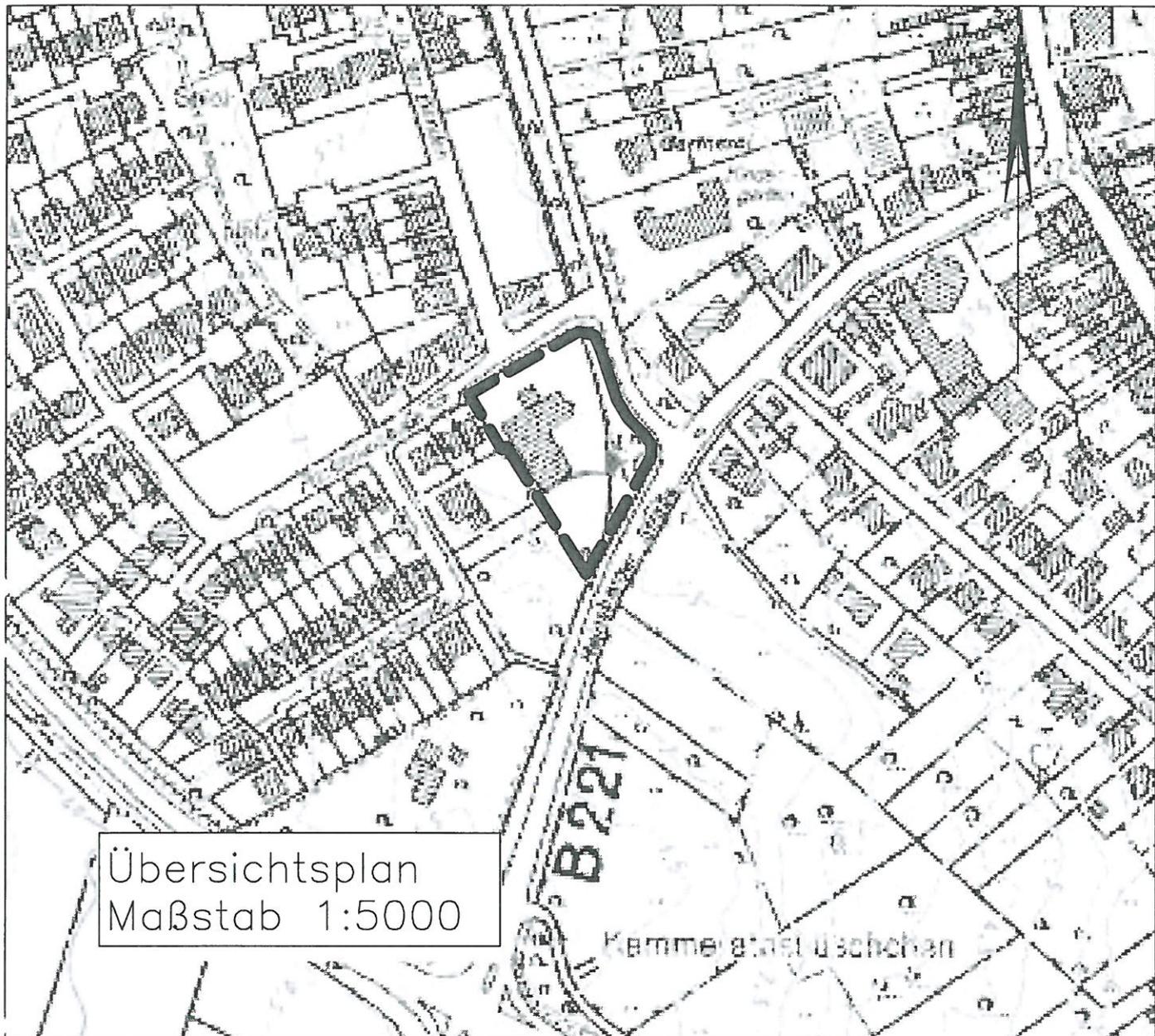
Dies gilt insbesondere auch wegen der großflächigen PKW Parkflächen, die für das Mehrfamilienhaus und die Besucher der Bewohner zu schaffen sind. Diese befinden sich auch in der unmittelbaren Nähe des Objektes meines Mandanten zum Gartenbereich zugewandt. Durch den Zu- und Abfahrtverkehr sind störende Auswirkungen für das Objekt meines Mandanten und den rückwärtigen gelegenen Gartenbereich sowie die ebenfalls rückwärtig gelegenen Schlafräume meines Mandanten zu erwarten. Diese Bereiche dienen der Erholung und der Ruhe, so dass es sich verbietet, zu diesen Bereichen Stellplätze hin anzuordnen.

Es wird gebeten, innerhalb der Anhörungsfrist die Planungsunterlagen in Kopie oder per E-Mail zu übersenden. Weitere Einwendungen bleiben vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Fliescher





Stadt Wassenberg

Stadtkern Wassenberg

Bebauungsplan Nr.42 "Orsbecker Feld"

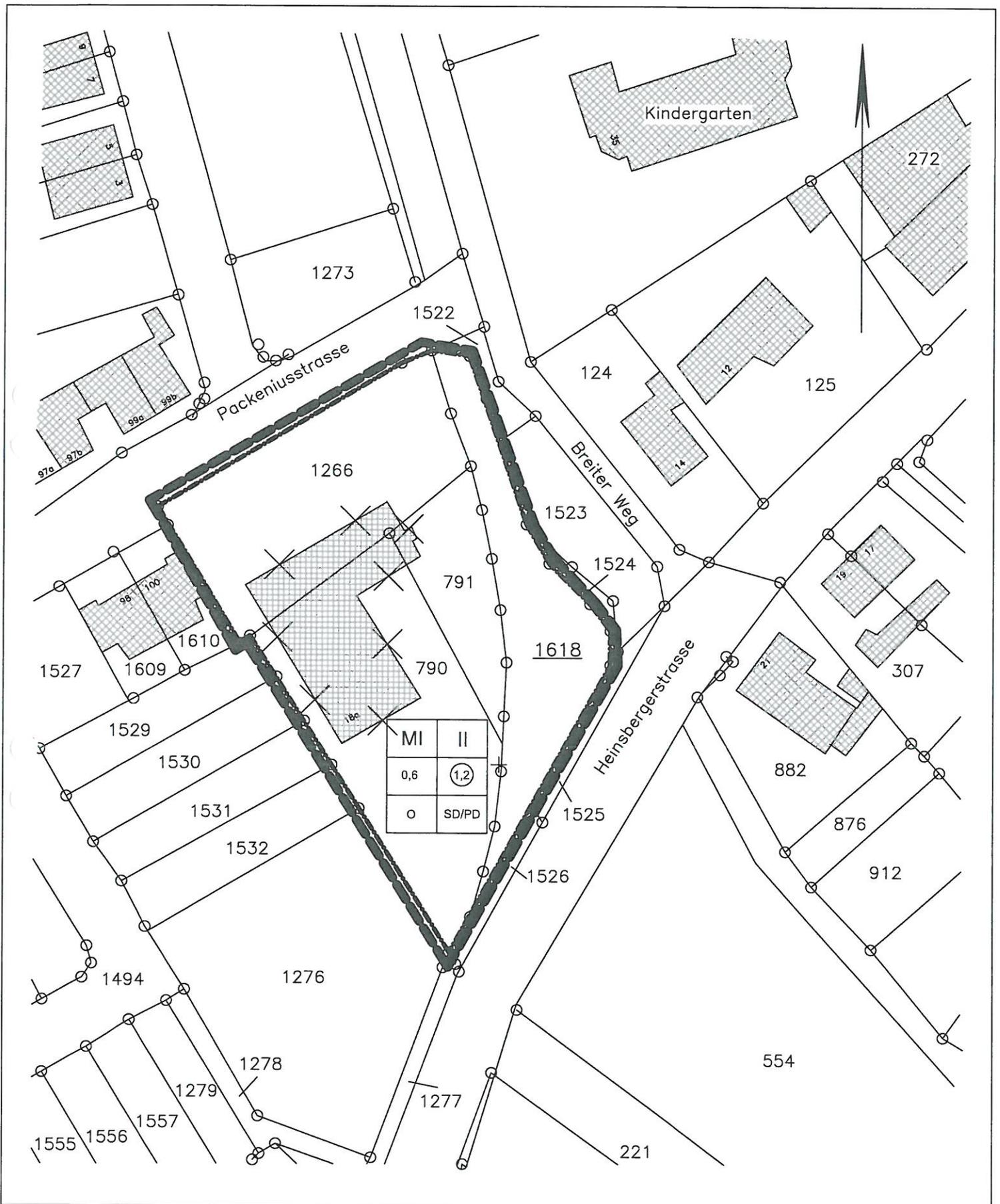
mit der 6. Änderung

Gemarkung: Wassenberg

Flur 7, Flurstücke 1618, 1266, 790, 791

Maßstab: 1:500

3. Ausfertigung



Zeichenerklärung

I. PLANZEICHENFESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze

0,6
1,2

Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)



Offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

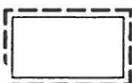


Straßenverkehrsflächen

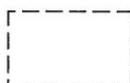


Straßenbegrenzungslinie,
sie entfällt, wenn sie mit der Baulinie oder
Baugrenze zusammenfällt

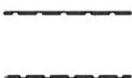
Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§9 Abs. 7 BauGB)



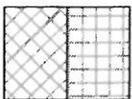
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)



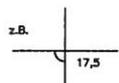
Mit Leistungsrechten zu belastende
Flächen zugunsten der Grundstücks-
eigentümer (§9 Abs. 7 BauGB)

Zweckbestimmung: St Stellplätze

II. BESTANDSANGABEN, KARTENSIGNATUREN



vorhandene bauliche Anlage



z.B.

Vermaßung mit Hilfslinien



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurgrenze

III. HINWEIS

1

Ordnungsziffer (siehe textl. Festsetzung)

Weitere Symbole siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in NRW

Textliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 - 8 sowie nach Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten einschließlich unterirdischen Stellplätzen und Garagenanlagen mit anzurechnen. Durch Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche im Einzelfall um 0,1 überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen würde.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,0 m vor die Baugrenze bzw. Baulinie und das Vortreten von Dachüberständen um max. 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen und Garagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Stellplätze und begrünte Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn nicht mehr als zwei Stellplätze oder begrünte Carports nebeneinander errichtet werden.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1, 2 und 6 BauNVO)

Garagen müssen mindestens 5,0 m hinter der Begrenzungslinie der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, zurückliegen.

4. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)

im Mischgebiet darf die Firsthöhe über Oberkante der Straße 9,50 m nicht überschreiten.

5. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NW

5.1 Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind bis zu einem Drittel der Gesamtlänge der zum öffentlichen Raum hin sichtbaren Gebäudeteile zulässig. Die Höhe der Aufbauten darf 1,0 m, gemessen zwischen dem Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut/Dachaufbau und der Traufoberkante des Dachaufbaus nicht überschreiten. Bauliche Anlagen, die der Nutzung von Solarenergie dienen, sind von diesen Festsetzungen nicht berührt.

5.2 Dachneigung

Die Dachneigung, auch bei Staffelgeschossen, wird mit 15°- 45° festgesetzt. Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile dürfen auch andere Dachneigungen erhalten.

5.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Als Dacheindeckung für die geneigten Dächer werden unglasierte Dachpfannen in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit, wobei ein leuchtendes Hellrot ausgeschlossen wird, festgesetzt.

Als Fassadenmaterial für die Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet wird Klinkermauerwerk in roten und braunen Farbtönen festgesetzt. Glänzende und spiegelnde Fassadenmaterialien, (hochglänzende Natur- oder Kunststeine, stark reflektierendes Glas, Bleche) sowie Fassaden mit Natursteinimitationen und Teerpappe sind nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind Fassaden mit Aussenputz in hellen Farbtönen zulässig.

5.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit mehr als 2 qm Flächengröße sowie mit Wechsel-, Lauf oder Blinklicht sind unzulässig!

5.5 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.3 können zugelassen werden, wenn der gestalterische Zusammenhang mit dem örtlichen Erscheinungsbild gewahrt bleibt.

STADT WASSENBERG

Bebauungsplan Nr. 42 „Orsbecker Feld“, 6. Änderung

Begründung

1. Allgemeines

Am 22.01.2014 hat der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg beschlossen, den Bebauungsplan in einem 6. Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

2. Bestehende Situation / Bisherige Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes im Änderungsbereich ist als Mischgebiet festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind die GRZ von 0,6, die GFZ von 0,8, eine Beschränkung auf ein Vollgeschoss, eine Höhenbeschränkung auf 8,50m Firsthöhe sowie die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen.

3. Erfordernisse der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Orsbecker Feld“ ist seit dem Jahre 1999 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet besteht aus allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet. Im Bereich des Mischgebietes Flur 7, Flurstücke 1618, 1266, 790, 791 ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem geplanten Vorhaben jedoch entgegen, da sowohl die festgesetzten Baugrenzen, als auch die Geschossigkeit ein für die Wirtschaftlichkeit des neuen Gewerbeobjekts ausreichendes Gebäude nicht zulässt. Um den Interessen der Eigentümer auf eine bessere bauliche Nutzung des Grundstücks gerecht zu werden, ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Änderung von eingeschossiger in zweigeschossige Bauweise sowie eine Änderung der Firsthöhe notwendig.

Eine 6. Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb erforderlich.

4. Änderungsinhalt

Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Orsbecker Feld“ hat zum Inhalt

1. die Baugrenze auf die Grundstücksgrenze zu verschieben, um dadurch die überbaubare Grundstücksfläche zu erweitern
2. die Änderung von eingeschossiger in zweigeschossige Bauweise und Erhöhung der GFZ auf 1,2
3. die Änderung der festgesetzten Firsthöhe von 8,50m auf 9,50m

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von der 6. Änderung unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

STADT WASSENBERG
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Siegel