

KREISVERWALTUNG • 52523 Heinsberg

HEINSBERG^{Kreis}

.....Der Landrat

Bürgermeister der
Stadt Wassenberg
41849 Wassenberg

Amt für Bauen und
Wohnen

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

Geschäftszeichen:

63-1515-2015

11.04.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 85 "An der Haag"
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentl.
Belange über die öffentl. Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

in Wassenberg, (Wassenberg), An der Haag

Gemarkung Wassenberg
Flur 7
Flurstück 152

Ihr Schreiben vom 10. März 2016, Az.: 61 26 85 Sd/Wo

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere die bauliche Gestaltung der Anbindung an das vorhandene Straßennetz bitte ich, rechtzeitig mit mir abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

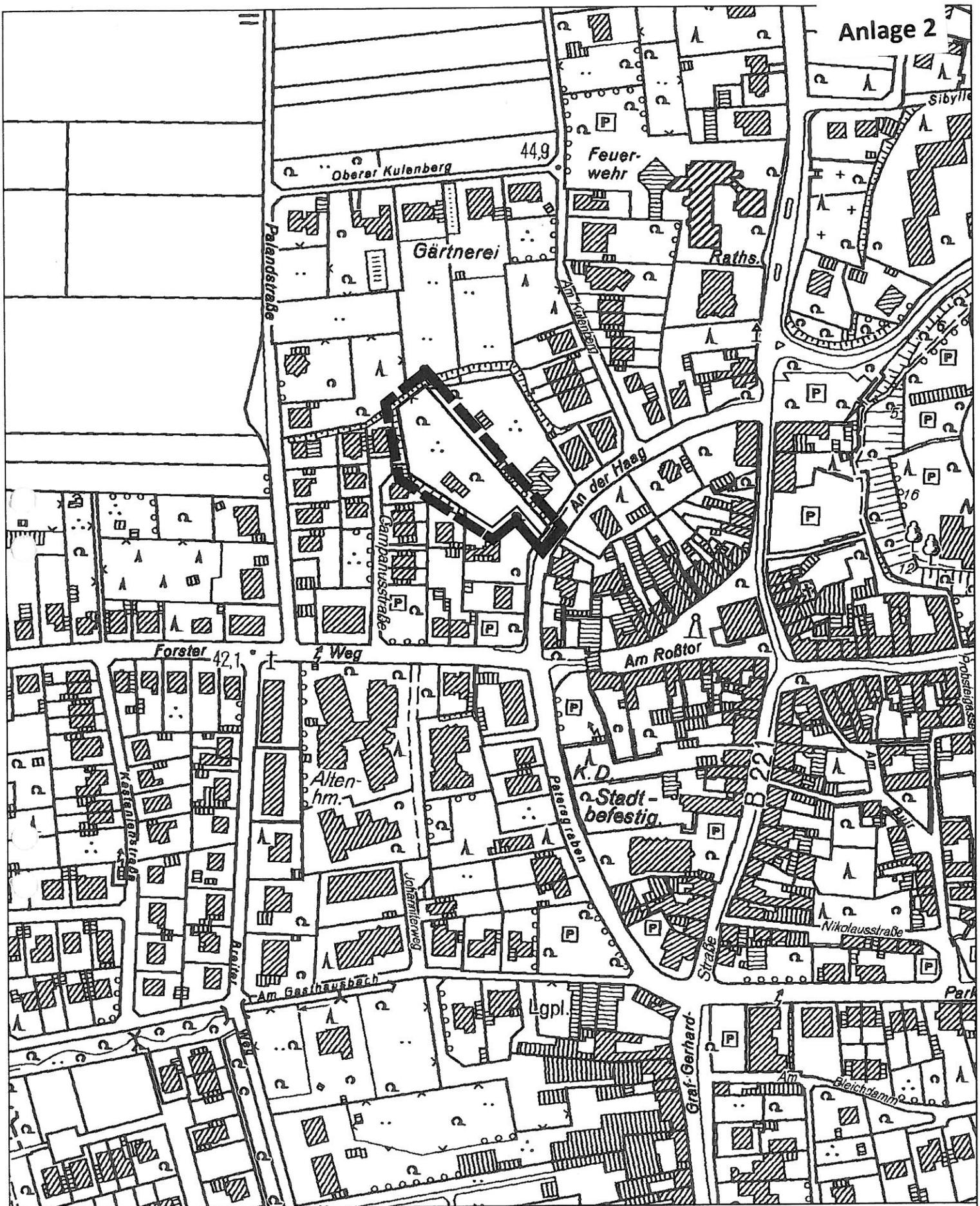
i. A.

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



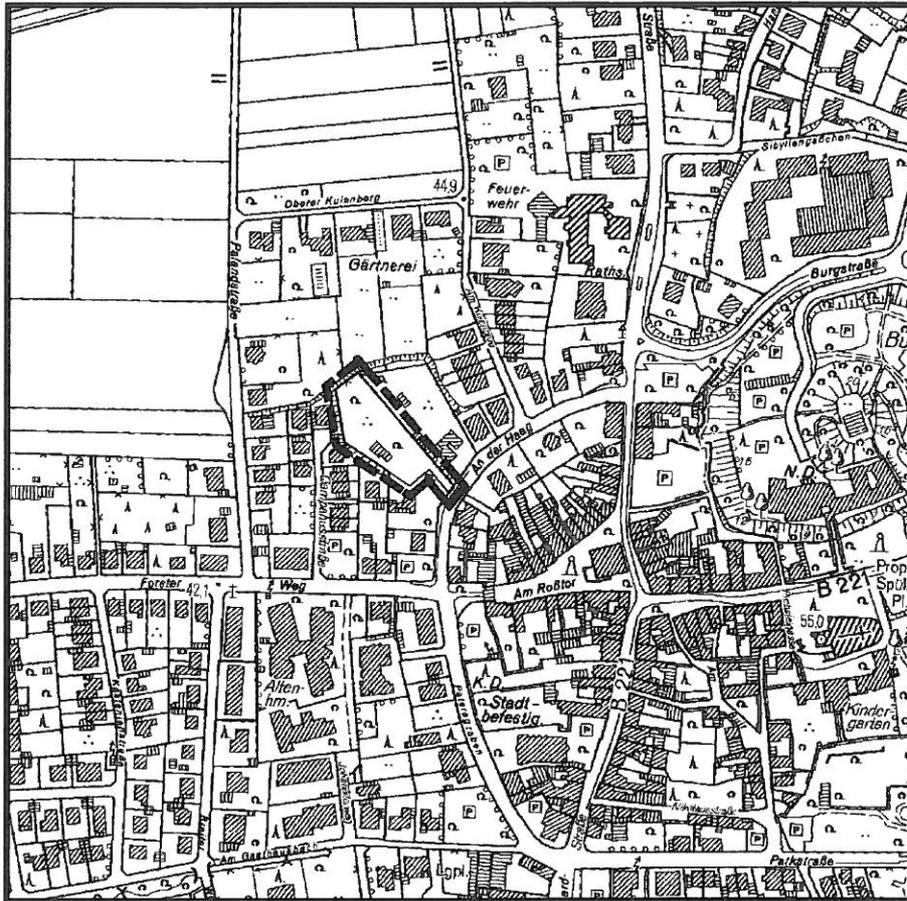
Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 85 "An der Haag" in Wassenberg

Planungsbüro Dipl.-Ing. U. Lanzerath

Euskirchen, im März 2016

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW

Maßstab M. 1. 2.500, genodet



STADT WASSENBERG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 85 „An der Haag“

Begründung

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Inhalt

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1.	VORGABEN ZUR PLANUNG.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Heutige Situation	3
1.3	Planungsanlass und Ziele	3
1.4	Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen	4
1.4.1	Regionalplan	4
1.4.2	Flächennutzungsplan	4
1.4.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne	5
1.5	Bebauungsplanverfahren	5
1.6	Vorhaben- und Erschließungsplan	6
2.	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	6
3.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN.....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	8
3.5	Verkehrsflächen.....	8
4.	KENNZEICHNUNG	8
4.1	Erdbebenzone	8
5.	HINWEISE.....	8
5.1	Kampfmittelbeseitigung	8
5.2	Bodenfunde	8
5.3	Geräuschemissionen	8
5.4	Artenschutz	8
5.5	Wasserschutzgebiet	9
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
6.1	Verkehrsinfrastruktur	9
6.2	Ver- und Entsorgung, Entwässerung.....	9
6.3	Natur- und Landschaft.....	10
6.4	Artenschutz in der Bauleitplanung.....	10
7.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	10

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 85 befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortskerns von Wassenberg, nordwestlich der Straße „An der Haag“.

Das Gebiet umfasst Teilbereiche des Flurstücks Nr. 152, Gemarkung Wassenberg, Flur 7 mit einer Größe von rd. 2.485 qm.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet umfasst eine gärtnerisch genutzte Fläche, welche mit einem Gebäude bebaut ist.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine Wohnbebauung zum Teil in einer verdichteten Bauweise geprägt. Der Ortskern von Wassenberg (am Roßtor / Markt) mit Geschäftsbesatz, Gastronomie etc. ist rd. 100 m vom Gebiet entfernt.



Luftbild © geobasis nrw, Bonn

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße An der Haag sicher gestellt.

1.3 Planungsanlass und Ziele

Für das Plangebiet besteht seitens einer Baugesellschaft das Interesse, seniorengerechte Wohngebäude zu errichten. Geplant ist der Bau von insgesamt 7 barrierefreien „Senioren-

bungalows“ mit jeweils einem Garagenstellplatz. Diese sind als Einzel- und Doppelhaus geplant.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben, auch im Hinblick auf die Nähe zum Ortszentrum von Wassenberg, zu begrüßen.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat daher am 20.10.2015 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan soll aufgrund des konkreten Bauungs- und Nutzungskonzeptes als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB i. V. m. § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 85 „An der Haag“.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

1.4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wassenberg sind der Geltungsbereich sowie die nördlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Im Westen grenzen „Wohnbauflächen“ an.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP 2009)

1.4.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 qm nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 qm),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen,
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang besiedelten Bereichs. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird bei weitem nicht erreicht. Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt nur rd. 2.485 qm.

Es sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.

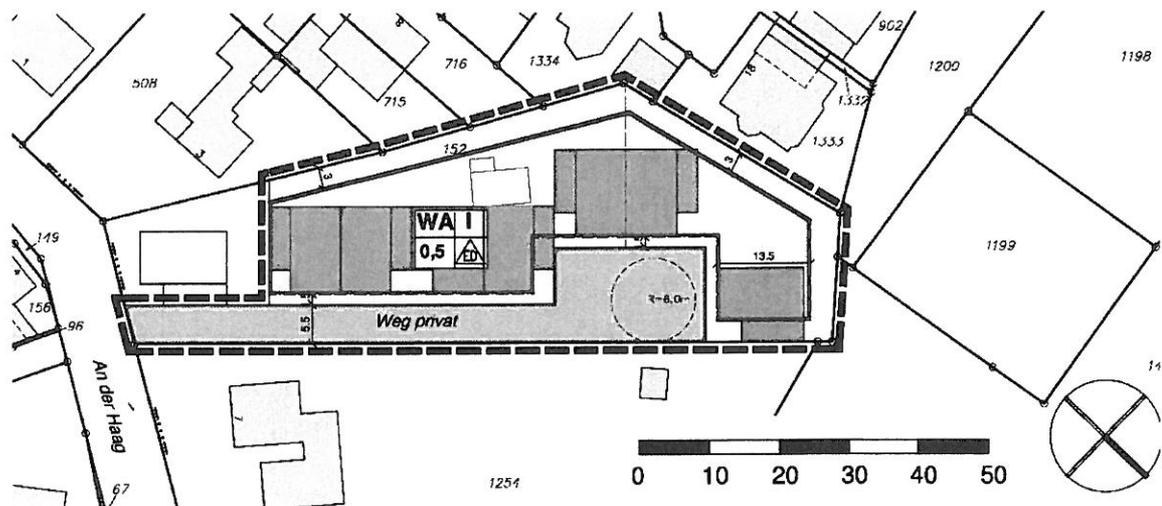
Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten verschiedene verfahrensmäßige Erleichterungen. Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen. Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB angewendet werden.

1.6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Bei der Planung handelt es sich um ein konkretes Vorhaben. Hierfür bietet das Planungsrecht mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans das geeignete Planungsinstrument. Bestandteile dieses Planungsinstruments sind der inhaltlich miteinander verbundene Vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag. Den planungsrechtlichen Rahmen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S.v. § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Dieser Plan enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung des Gebietes entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze über einen Stichweg mit Wendeanlage nach RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) vor. Der Querschnitt ist mit 5,5 m Breite für die geplanten insgesamt 7 eingeschossigen Wohngebäude ausreichend bemessen.



Städtebauliches Konzept (Januar 2016)

3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung ist für das Gebiet die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO geplant.

Die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 2 „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Freiflächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung an diesem Standort nicht wünschenswert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Zugelassen wird eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiet um 0,1 überschritten (gem. § 17 BauNVO - GRZ = 0,4). Im Flächennutzungsplan der Stadt Wassenberg ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Für Mischbauflächen sieht die BauNVO eine Obergrenze von GRZ 0,6 vor.

Im Rahmen der festgesetzten GRZ von 0,5 kann das städtebauliche Konzept „Schaffung von seniorengerechten Bungalows“ umgesetzt werden.

Die Überschreitung wird begründet mit dem Ziel, hier ein zentrumnahes barrierefreies bzw. barrierearmes Wohngebiet entwickeln.

Durch die Überschreitung werden die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind ebenfalls nicht von der Überschreitung beeinflusst.

Die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 4,0 m, die Firsthöhe auf maximal 7,50 m, gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage, begrenzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festgesetzt wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzel- und

Doppelhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es wird ein zusammenhängendes Baufeld ausgewiesen, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der später zu errichtenden einzelnen Häuser innerhalb der Baufelder zu ermöglichen.

Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch die Flächen von Terrassen, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m wird zugelassen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind jedoch zu berücksichtigen.

3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf eine Wohneinheit beschränkt.

3.5 Verkehrsflächen

Der Stichweg mit Wendeanlage dient lediglich der Erschließung der 7 Seniorenbungalows. Die Festsetzung erfolgt daher als „Privatweg“.

4. KENNZEICHNUNG

4.1 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zur DIN 4149, Fassung April 2005, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“ (Untergrundklasse T = Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken)).

5. HINWEISE

5.1 Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5.2 Bodenfunde

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

5.3 Geräuschimmissionen

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.

5.4 Artenschutz

Bei den Baumaßnahmen und den Rodungsmaßnahmen ist der Artenschutz gem. § 64 LG NRW (Schutz von Brut- und Niststätten in der Zeit vom 1.03. bis 30.09.) zu beachten. Um den Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, sollten Baufeldräumungsarbeiten in der Zeit zwischen Oktober und Februar durch-

geführt werden.

Zu entnehmende Bäume sind gutachterlich auf Höhlen zu kontrollieren, um eine etwaige Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden. Gleiches gilt bei Abbruch von Bestandsgebäuden.

5.5 Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt in der Zone III A des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 21. März 1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg. Gemäß dieser Verordnung sind u.a. die Errichtung, Wiederherstellung, Erweiterung, wesentliche Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig, sofern für diese Handlungen keine Baugenehmigung erteilt wird. Da die meisten Bauvorhaben in Bebauungsplangebieten im Freistellungsverfahren nur anzeigepflichtig sind, müssen für diese Vorhaben wasserrechtliche Genehmigungen nach den entsprechenden Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnungen erteilt werden.

Hierfür ist bei der Unteren Wasserbehörde eine entsprechende Genehmigung zu beantragen.

Weiterhin ist die Verwendung von Recyclingmaterialien (beispielsweise Elektroofenschlacke, Hochofenschlacke, Hüttensand, LD (Stahlwerks)-Schlacke, Schmelzkammergranulat, RCL (Recyclingmaterial) / aufbereiteter Bauschutt) 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 (siehe beil. Merkblatt) ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die Verbotstatbestände des § 4 Abs. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Verkehrsinfrastruktur

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung von 7 Wohngebäuden mit je einer Wohneinheit vor. Die Erschließung dieser Wohngebäude erfolgt ausgehend von der Straße An der Haag über eine private Erschließungsstraße.

Auswirkungen auf die vorhandene öffentliche Verkehrsinfrastruktur sind nicht zu erwarten.

Die konkrete Ausbauplanung der Verkehrsflächen, insbesondere die bauliche Gestaltung der Anbindung an das vorhandene Straßennetz ist mit dem Straßenverkehrsamt des Kreises Heinsberg abzustimmen.

6.2 Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Das Entwässerungskonzept sieht eine Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser im Mischsystem vor.

6.3 Natur- und Landschaft

Derzeit wird der noch nicht baulich genutzte Bereich im Plangebiet als Gartenland genutzt. Hochwertige Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Somit sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten die zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden daher nicht formuliert.

6.4 Artenschutz in der Bauleitplanung

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Im Zuge dieser Prüfung, bezogen auf die bestehenden naturräumlichen und ökologischen Gegebenheiten, wurden die Informationen aus der Landschaftsinformationssammlung @linfos des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Abteilung Naturschutzinformationen ausgewertet.

Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind im Gebiet und dessen Umfeld in den Informationssystemen nicht dokumentiert.

Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten liegen danach für das Plangebiet und dessen Umfeld nicht vor.

Da bei den erforderlichen Rodungsmaßnahmen eine Störung von geschützten Arten (insbesondere Vogelarten) nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, sollten Baufeldräumungsarbeiten vorzugsweise in der Zeit zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.

Zu entnehmende Bäume sind gutachterlich auf Höhlen zu kontrollieren, um eine etwaige Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden. Gleiches gilt bei Abbruch von Bestandsgebäuden.

7. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. 294)

- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208)

Wassenberg, im März 2016

**STADT WASSENBERG
BEBAUUNGSPLAN „AN DER HAAG“**

-ENTWURF-

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal eine Wohneinheit begrenzt.

3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 4,0 m, die Firsthöhe auf maximal 7,50 m, gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage, begrenzt.

4. Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen allgemein zulässig.

5. Überschreiten der Baugrenze
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch die Flächen von Terrassen, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m zulässig ist. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind zu berücksichtigen.

II KENNZEICHNUNG

Erbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zur DIN 4149, Fassung April 2005, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“ (Untergrundklasse T = Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken)).

III HINWEISE

1. Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Bodenfunde

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

3. Geräuschimmissionen

Die Errichtung 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.

4. Artenschutz

Bei den Baumaßnahmen und den Rodungsmaßnahmen ist der Artenschutz gem. § 64 LG NRW (Schutz von Brut- und Niststätten in der Zeit vom 1.03. bis 30.09.) zu beachten. Um den Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, sollten Baufeldräumungsarbeiten in der Zeit zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.

Zu entnehmende Bäume sind gutachterlich auf Höhlen zu kontrollieren, um eine etwaige Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden. Gleiches gilt bei Abbruch von Bestandsgebäuden.

5. **Wasserschutzgebiet**

Das Vorhaben liegt in der Zone III A des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 21. März 1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg. Gemäß dieser Verordnung sind u.a. die Errichtung, Wiederherstellung, Erweiterung, wesentliche Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig, sofern für diese Handlungen keine Baugenehmigung erteilt wird. Da die meisten Bauvorhaben in Bebauungsplangebietes im Freistellungsverfahren nur anzeigepflichtig sind, müssen für diese Vorhaben wasserrechtliche Genehmigungen nach den entsprechenden Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnungen erteilt werden.

Hierfür ist bei der Unteren Wasserbehörde eine entsprechende Genehmigung zu beantragen.

Weiterhin ist die Verwendung von Recyclingmaterialien (beispielsweise Elektroofenschlacke, Hochofenschlacke, Hüttensand, LD (Stahlwerks)-Schlacke, Schmelzkammergranulat, RCL (Recyclingmaterial) / aufbereiteter Bauschutt) 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 (siehe beil. Merkblatt) ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die Verbotstatbestände des § 4 Abs. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.