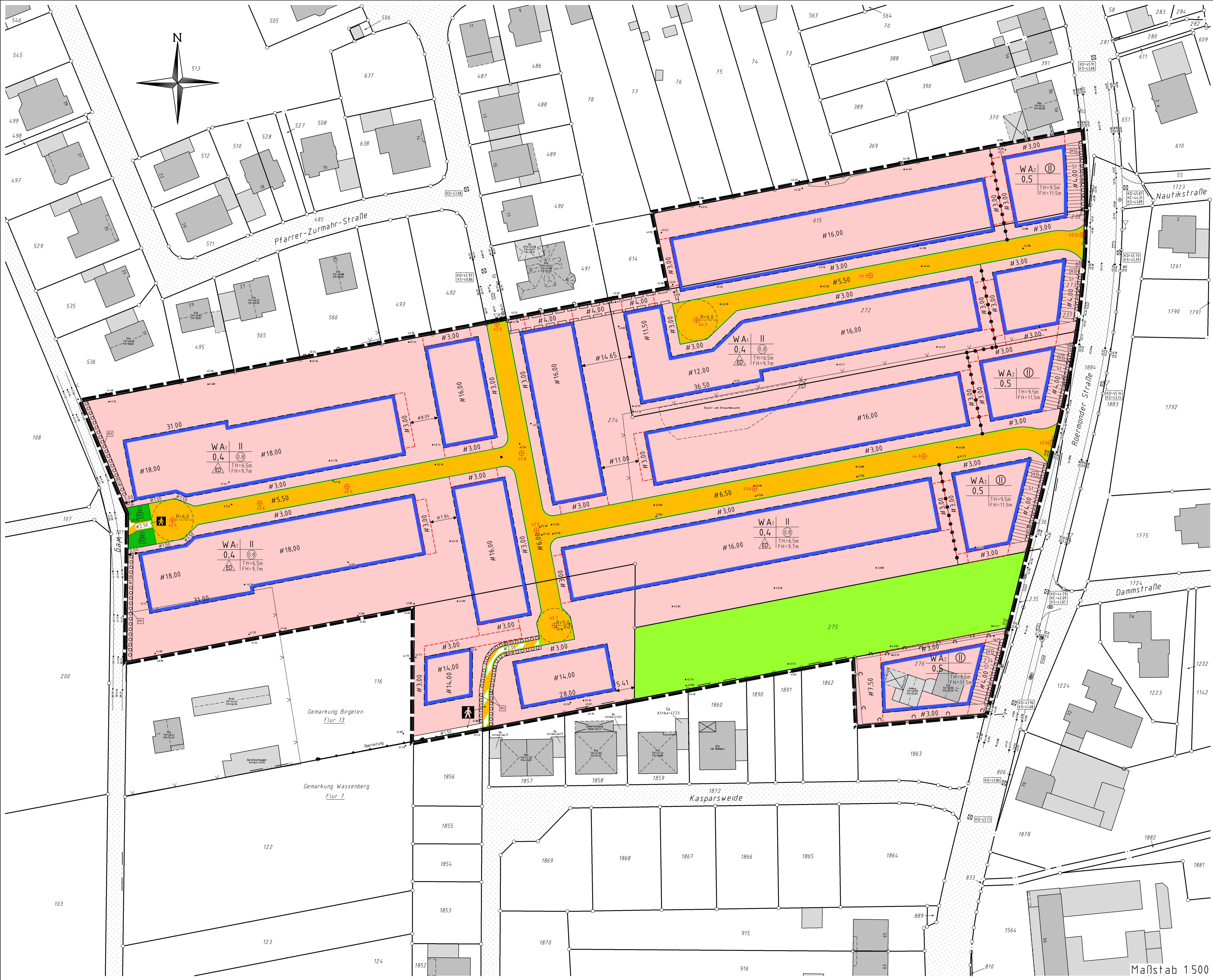




Aufstellungsbeschluss Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am für den Bebauungsplan Nr. 80 B "Roermonder Straße" den Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Wassenberg, den Der Bürgermeister In Vertretung Darius Siegel	Behörden Beteiligung Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließl. Wassenberg, den Der Bürgermeister In Vertretung Darius Siegel	Satzungsbeschluss Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am im Amtsblatt der Stadt Wassenberg öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Wassenberg, den Winkens 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 Winkens 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. Harald Tillmanns Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Frühzeitige Beteiligung der Behörden Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließl. Wassenberg, den Der Bürgermeister In Vertretung Darius Siegel	Öffentliche Auslegung Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung ist am ortsüblich bekannt gemacht worden und erfolgte in der Zeit vom bis einschließl. Wassenberg, den Der Bürgermeister In Vertretung Darius Siegel	Ausfertigung Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text als Satzung sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt. Wassenberg, den Winkens Bürgermeister Siegel	Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722). Bauabstandsverordnung (BauAV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548). Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 15. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV NRW S. 294). Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV.NRW S. 496). Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. März 2013 (GV. NRW S. 133). Landschaftsgesetz (LG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW S. 586), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW S. 185). Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474). Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) Vom 26. August 1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1 dritte ÄndVO vom 5. November 2015 (GV. NRW S. 741). Alle Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit gültigen Fassungen. Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt.	

Bebauungsplan Nr. 80 B "Roermonder Straße"

Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 / 0,5 Grundflächenzahl (§ 9 BauNVO)
0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
TH= 6,5m / 9,5m zulässige max. Traufhöhe
FH= 9,7m / 11,5m zulässige max. Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsfächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Rad- und Fußgängerbereich
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: privater Rad- und Fußgängerbereich
 Straßenbegrenzungslinie
 Festlegung der Höhenlage in m über NHN (siehe textliche Festsetzungen Punkt 3. Höhenlage baulicher Anlagen)

Grünflächen
§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
 öffentliche Grünfläche
 Fläche für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft
§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
 Fläche für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen:
M1 & M3 Anpflanzen und Erhaltung einer Schnitthecke als Eingrünung
M2 Anpflanzen und Erhaltung einer öffentlichen Grünfläche

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: Garagen (Ga), Carports (Car), Stellplätze (St), Abstellräume (Abst)
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: Nur Stellplätze (St) zulässig
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme (nicht Bestandteil der Festsetzung)
 Gebäude mit Hausnummer
 Flurstück mit Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
1.2 In den Wohngebieten WA1 sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
1.3 In den Wohngebieten WA2 sind Mehrfamilienhäuser zulässig.
1.4 Bei Baugrundstücken für Doppelhausbauung bis zu einer Größe von 250 m² erhöht sich die GRZ ausnahmsweise auf 0,5.

2. Überbaubare Grundstücksflächen
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu max. 1,5 m zugelassen. Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes WA1 zwecks Einrichtung einer überdachten Terrasse und eines Wintergartens bis max. 4 m Tiefe wird zugelassen. Von dieser Festsetzung bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.
Im Hinblick auf die Lage des Plangebiets
a) im Einflussbereich der seismisch aktiven Zandberg-Störung (östliches Plangebiet)
b) in der Beeinflussung durch Sumpfungsmaßnahmen
c) in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T1, V mit DIN 4149 (2005)
ist vom jeweiligen Bauherrn hinsichtlich der Baugrunduntersuchung sowie der Auslegung der Gebäudfundamente eine objektbezogene, geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen.

3. Höhenlage baulicher Anlagen
Der Bezugspunkt (BP) für die Ermittlung der Geländeoberfläche der Baugrundstücke (Soll-Geländehöhe) wird festgesetzt als die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante Verkehrsfläche) in der Mitte des Baugrundstücks. Die so ermittelte Geländeoberfläche des Baugrundstücks (Soll-Geländehöhe) darf höchstens um 0,20 m aufgeschüttet oder abgetragen werden.
Für die Ermittlung der Höhe des Bezugspunktes (BP) sind die Höhenangaben in m über NHN aus der Plandarstellung des Bebauungsplans maßgebend. Mit Hilfe dieser Höhenangaben in m über NHN in der Plandarstellung des Bebauungsplans müssen für die Baugrundstücke jeweils Bezugspunkte (BP) durch Interpolation ermittelt werden.
Als Traufhöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. In WA1-Gebieten darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 6,50 m überschreiten. In WA2-Gebieten darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 9,50 m überschreiten.
Als Firsthöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) zur obersten Dachkante. Maßgebend ist das eingedachte Dach. In WA1-Gebieten darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 9,70 m überschreiten. In WA2-Gebieten darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 11,50 m überschreiten.
Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 0,50 m überschreiten.
Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.
Als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Wandhöhen nach § 6 Abs. 4 und 11 BauO NRW gilt die hergestellte Geländeoberfläche. Die hergestellten Geländeoberflächen der direkten Nachbargrundstücke müssen für die Ermittlung der Wandhöhen nach § 6 Abs. 11 BauO NRW berücksichtigt werden.

4. Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Zwischen Garage (Garagotor, -einfahrt) und Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Diese Vorflächen sind als private Pkw-Stellflächen nutzbar. Zusätzliche Stellplätze innerhalb der Vorgartenflächen sind nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zur Roermonder Straße in Verbindung mit der Festsetzung M 3 möglich. Die Erschließung ist in der Parkanlagegestaltung innerhalb der ausgewiesenen Flächen nur über eine Zufahrt je Baufenster von der Roermonder Straße her möglich.

5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Die in der Planzeichnung mit Leitungsrecht belastete Fläche wird zugunsten der für die Siedlungs- und Straßenentwässerung der Stadt Wassenberg zuständigen Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist der Bau von Nebenanlagen auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Ausgestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Grünordnerische Festsetzungen
Innerhalb des Plangebiets sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
M 1 Pflanzung einer 1,0 m breiten, geschnittenen Gehölzhecke zur Siedlungseingrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Sämtliche Anpflanzungen sind unter Beachtung der Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht NRW durchzuführen. Die obigen Maßnahmen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen. In den festgesetzten Bereichen spielen gestalterische Gesichtspunkte zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung eine übergeordnete Rolle, jedoch dürfen landschaftsökologische Belange nicht vernachlässigt werden. Für die Maßnahme M 1 sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen:
Schnitthecken:
Qualität:
Heckenpflanze, 2 x v., m.B., 125-150 bzw. i. C. 7,5 I, 100-150, bzw. S 3 x v., m.B., 125-150
Arten:
• Carpinus betulus Hainbuche (Qualität: Heckenpfl. 2 x v., m.B., 125-150)
• Crataegus monogyna Weißdorn (Qualität: i. C. 7,5 I, 100-150)
• Fagus sylvatica Rotbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 125-150)
• Ligustrum vulgare Liguster (Qualität: Solitär, 3 x v., m.B., 125-150)
M 2 Pflanzung von Einzelgehölzen auf der öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Auf der öffentlichen Grünfläche beidseitig des Fußgängerweges sind 2 Gehölzgruppen aus insgesamt 40 Stk. Gehölzen III. Ordnung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzen. Für die Maßnahme M 2 sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festzusetzen:
Sträucher / Gehölze III. Ordnung:
• Cs - Cornus sanguinea (roter Hartleig) 2 x v., o. B., 60/100
• Cv - Corylus avellana (Haselnuss) 2 x v., o. B., 60/100
• Cm - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) 2 x v., o. B., 60/100
• Ec - Eonymus europaeus (Pfeifenröhchen) 2 x v., o. B., 60/100
• Lv - Ligustrum vulgare (gewöhnlicher Liguster) 2 x v., o. B., 60/100
• Rc - Rosa canina (Hundsrose) 2 x v., o. B., 60/100
• Vo - Viburnum opulus (gemeiner Schneeball) 2 x v., o. B., 60/100
M 3 Pflanzung einer 1,0 m breiten, geschnittenen Gehölzhecke als Abstandsgrün zwischen Pkw-Stellflächen und Roermonder Straße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Sämtliche Anpflanzungen sind unter Beachtung der Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht NRW durchzuführen. Die obigen Maßnahmen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen. In den festgesetzten Bereichen spielen gestalterische Gesichtspunkte zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung eine übergeordnete Rolle, jedoch dürfen landschaftsökologische Belange nicht vernachlässigt werden. Für die Erschließung der Stellplatzflächen dürfen die Heckenscheiden je Baufenster WAZ um ca. 5,0 m Breite nach Detailausführung der Stellflächen unterbrochen werden.
Für die Maßnahme M 3 sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen:
Schnitthecken:
Qualität:
Heckenpflanze, 2 x v., m.B., 125-150 bzw. i. C. 7,5 I, 100-150, bzw. S 3 x v., m.B., 125-150
Arten:
• Carpinus betulus Hainbuche (Qualität: Heckenpfl. 2 x v., m.B., 125-150)
• Crataegus monogyna Weißdorn (Qualität: i. C. 7,5 I, 100-150)
• Fagus sylvatica Rotbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 125-150)
• Ligustrum vulgare Liguster (Qualität: Solitär, 3 x v., m.B., 125-150)

Pflege
Für die Pflege der einzelnen Elemente gilt folgendes:
• Sämtliche Pflanzungen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und ggf. zu ersetzen.
• Die Sträucher und Heister sind mit einem Pflegeschnitt zu versehen.
• Die Schnittmaßnahmen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
• Die Wiesenflächen sind regelmäßig 2 x pro Jahr zu mähen, das anfallende Schnittgut ist zu entfernen.
• Die Baumkronen sind in den darauf folgenden Jahren mit einem Erziehungsschnitt zu versehen.
• Die weitere Pflege ist den Erfordernissen anzupassen.

Zeitlicher Rahmen
Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme durchgeführt sein.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke wird unter Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen auf den Grundstücken versickert. Die Versickerungsmöglichkeiten sind Bestandteile der einzelnen Entwässerungsanträge. Im Rahmen der Bauanträge unter Berücksichtigung der Schutzverordnungen des vorhandenen Wasserschutzgebiets IIIA sind diese über eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg zu beantragen und über ein hydrogeologisches Gutachten zu belegen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW
Werbeanlagen mit mehr als 2 m² Flächengröße sowie mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

9. Ausgleich
Als externe Kompensationsmaßnahme ist laut Umweltbericht folgendes festgesetzt:
• Entwicklung einer externen Ausgleichsfläche von 6.330,25 ~ 6.330 m² außerhalb des Plangebiets durch Aufforstungsmaßnahmen und Pflanzung von freiwachsenden Gehölzhecken auf vorhandenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen der Stadt Wassenberg, Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstücke 680 und 681. Es erfolgt eine flächige und lineare Bepflanzung mit Pflanzen der potenziellen, natürlichen Vegetation.

Hinweise:
A. Das Baugebiet befindet sich in der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Wassenberg des Kreiswasserwerks Heinsberg.
B. Das Plangebiet liegt innerhalb des bergbaulichen Nutzungsrechts „Berechtm. auf Steinkohle“.
C. Beim Auftreten archäologischer 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.
D. 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 oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
E. 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.

Entwurfsverfasser:

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
PLANUNGSGRUPPE
SCHELLER
Dr. Lindermann-Str. 88
41372 Niederrhein
Tel.: 0 21 63 - 57 11 744
Fax: 0 21 63 - 57 11 745
mailto:planung@gruppe-scheller.de
www.planungsgruppe-scheller.de

Übersicht

Stadt Wassenberg

Bebauungsplan Nr. 80 B
"Roermonder Straße"
Gemarkung: Birgelen Flur: 13 Maßstab 1:500
Stadt Wassenberg
Fachbereich Planen und Bauen
i.A. Norbert Sendke