



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 88
„Schleiderstraße“

—●— Abgrenzung des Geltungsbereiches

**Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 88 „Schleidstraße“**

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

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in allen Mischgebieten ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 7,0 m, die Firsthöhe auf 10,0m gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße begrenzt.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Mischgebiet ist höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

4. Stellplätze, Carports und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen allgemein zulässig.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

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

6. Kennzeichnung (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 Unterklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken)).

7. Hinweise

7.1 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.

7.2 Bodenfunde

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

7.3 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 Immisionsschutz LAI (www.lai-immisionsschutz.de) zu erfolgen.

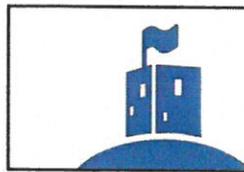
7.4 Artenschutz

Bei den Baumaßnahmen und den Rodungsmaßnahmen ist der Artenschutz gem. § 64 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.

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.

Entwurf



STADT WASSENBERG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88 „Schleidstraße“ in der Ortschaft Effeld

Begründung:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Vorgaben zur Planung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Schleidstraße“ in der Ortschaft Effeld befindet sich am süd-östlichen Rand des Stadtteiles Effeld, Schleidstraße, in Nähe der Einmündung zur Mückenstraße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Effeld, Flur 3, Flurstücke 186 und 187 mit einer Gesamtgröße von 3.155,00 m². Das in diesem Bereich vorhandene eingeschossige Wohngebäude (Schleidstraße 50) wird mit einer verkleinerten Fläche, jedoch ohne bauliche Veränderung, im Plangebiet mit einbezogen.

Überalterte und teilweise baufällige Bauteile (Schuppen, Ställe, Gerätehäuser u.ä.) werden abgebrochen; anfallende Schuttmassen, alte Ausstattungen, Geräte, Sondermüll u.ä. vorschriftsmäßig entsorgt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Schleidstraße sichergestellt.

1.2 Jetzige Nutzung

Das Plangebiet wird zur Zeit als Wiese und Weide sowie in einem kleinen Teilbereich als Zier- und Nutzgarten für das bestehende Wohnhaus (Schleidstraße 50) genutzt.

Die Schleidstraße weist den Charakter einer Dorfstraße auf mit einer gemischten Bebauung von ein- und zweigeschossigen teilweise giebel- und traufständigen Wohnhäusern, mit Anschluss an den Ortskern Effeld.

1.3 Planungsanlass und Ziele

Das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des bestehenden Wohnhauses Schleidstraße 50 soll in 5 Einzelgrundstücke von ca. 450 – 500 m² parzelliert werden. Die Anbindung der Parzellen erfolgt an eine mittig geplante Stich-/Wohnstraße. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Die künftige Bebauung mit ein- bzw. zweigeschossigen Einzel- bzw. bei Bedarf mit Doppelhäusern soll den Charakter der bestehenden Bebauung der Schleidstraße angepasst werden. Das Plangebiet ist zur Zeit eine brachliegende Fläche mit abbruchreifen Altbauten.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen seitens der Stadt Wassenberg keine Bedenken.

Die künftige geplante Bebauung in der Nähe des Ortskerns würde zur wesentlichen Aufwertung der Schleidstraße beitragen.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat daher in seiner Sitzung am 07. September 2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Schleidstraße“ in der Ortschaft Effeld beschlossen, mit der Zielsetzung zur Schaffung für Baurecht für Wohnbebauung auf den Grundstücken Gemarkung Effeld, Flur 3, Flurstücke 186 und 187.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll auf Grundlage des konkreten Bauungs- und Nutzungskonzeptes als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

1.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sondern wird erst mit dem Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Schleidstraße“ planungsrechtlich entwickelt.

1.5 Bebauungsplanverfahren

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

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte zum 01. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) Bebauungspläne der Innenent-

wicklung unter folgenden Voraussetzungen im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchzuführen:

- Der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nahverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden;
- Die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000,00 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000,00 m²);
- Es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen;
- Es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach FFH oder Vogelschutzrichtlinien betroffen sein.

Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt:

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang besiedelten bzw. bebauten Bereichs;
- Der Schwellenwert von 20.000,00 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird bei weitem nicht erreicht; der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt nur rd. 3.150,00 m²;
- Es sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen;
- Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund des § 13a Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (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 u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichtes besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen. Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereitenden Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) angewendet werden.

2. Städtebaulicher Entwurf

Das Konzept sieht die Erschließung des Gebietes, ausgehend von der Schleidstraße, über eine private Stichstraße mit Wendeanlage nach RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) vor. Der Querschnitt ist mit 4,50 m Breite für die geplanten 5 ein- bzw. zweigeschossigen Wohngebäude ausreichend bemessen.

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

- **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) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759)
- **Landeswassergesetz (LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW, S. 933)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I, S. 3434)
- **Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)** vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

Alle Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit gültigen Fassungen.

Wassenberg, den 24. Januar 2019
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Sendke