

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

Kopie für Liegenschaft

Geschäftszeichen:

63-16-2013

18.01.2013

**Bebauungsplan Nr. 80 A "Roermonderstraße/Rurtalstraße"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB**

in Wassenberg, (Wassenberg), Roermonder Straße ; Rurtalstraße

Gemarkung Wassenberg
Flur 7
Flurstück 890

Ihr Schreiben vom 18. Dez. 2012, Az.: 61 26 80 A Sd/Wo

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o. g. Bauleitplanung wird wie folgt Stellung genommen:

Das Amt für Bauen und Wohnen – Untere Immissionsschutzbehörde – hat keine Einwendungen erhoben.

Gesundheitsamt

Gegen den o. a. Bebauungsplan werden aus gesundheitsaufsichtlicher Sicht keine Bedenken erhoben, wenn gesundheitlich relevante Beeinträchtigungen der künftigen Anwohner infolge der bisherigen gewerblichen Nutzung von Teilen des Plangebietes nicht zu befürchten sind.

Da sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone III A befindet, wird auf die im Umweltbericht aufgeführten Schutzmaßnahmen hingewiesen.

Straßenverkehrsamt

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

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
(BLZ: 312 512 20) Konto-Nr.: 273
IBAN DE76 3125 1220 0000 0002 73
BIC WELADED1ERK
Postbank Köln
(BLZ: 370 100 50) Konto-Nr.: 254 40-503
IBAN DE97 3701 0050 0025 4405 03
BIC PBNKDEFF

Sprechstunden:
Di. u. Do. 9.00 - 12.00 Uhr
14.00 - 17.00 Uhr

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

Amt für Umwelt und Verkehrsplanung

Aus den betroffenen Sachgebieten wird wie folgt Stellung genommen:

Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken seitens der Unteren Bodenschutzbehörde/Altlasten gegen die vorgelegte Planung. Es sollte jedoch vorsorglich darauf aufmerksam gemacht werden, dass in dem betroffenen Gebiet aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster eine relevante Adresse mit zwei Altstandorten bekannt ist.

Unter der Anschrift „Roermonder Straße 67“ wird zum einen der Betrieb H. Orgas GmbH mit der ID 2025 geführt. Dabei handelt es sich um eine Maschinen- und Apparatebaufirma sowie Schlosserei, die von 1966 bis 1986 vor Ort tätig war. Zum anderen wird unter der ID 4918 die Firma Automobile Bienen GmbH geführt, die von 1980 bis 2001 dort einen Betrieb für Kfz-Reparatur nebst Lackieranlage, Kfz-Verkauf sowie Zubehörverkauf betrieben hat. Diese beiden Betriebe sind im Altlast-Verdachtsflächenkataster nachrichtlich geführt.

Aufgrund dieser beiden Vornutzungen als Schlosserei und Kfz-Werkstatt ist ein Abbruch des Gebäudebestands gutachterlich zu begleiten. Organoleptisch auffällige Bereiche sind chemisch-analytisch zu untersuchen. Ggf. erforderliche Bodensanierungsarbeiten sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg, Herr Symes, Tel.: 02452/136127 abzustimmen. Nach erfolgtem Abbruch ist mir eine Abschlussdokumentation der Untersuchungen/Maßnahmen vorzulegen.

Weiterhin verweise ich auf den Altlastenerlass vom 14. März 2005.

Diese Auskünfte beinhalten nur den momentanen Kenntnisstand. Der Kreis Heinsberg übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster bzw. dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht.

Untere Landschaftsbehörde

Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Die für einen Teil der Kompensation vorgesehene Fläche Gemarkung Birgelen, Flur 13, Flurstück 104 wird entsprechend dem Kompensationsflächenkataster bereits auf der Gesamtfläche für den Bebauungsplan Nr. 72 „Biogasanlage“ beansprucht. Demnach müssten die 285 m² komplett auf dem Grundstück Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstück 680 umgelegt werden. Ich bitte, dies nochmals zu überprüfen.

Die Unterlagen beinhalten keine Artenschutzprüfung und sind daher unvollständig. Es hätte zumindest der Umfang für die Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) erfüllt werden müssen. Die auf Seite 8 und 9 des Umweltberichtes ausgeführten Sachverhalte sind selbst für die Vorprüfung nicht hinreichend bestimmt genug und umfassen eigentlich nur den Bereich der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, wie er im Rahmen der Eingriffsregelung abzuarbeiten ist. Die seinerzeit zur Eingrünung der Tennisplätze gepflanzten Gehölze wären im Rahmen der Artenschutzprüfung z. B. auf ihre Eignung für Höhlenbrüter oder Fledermäuse zu qualifizieren. Im Zweifelsfalle könnte hier auch mit sog. Worst Case Szenarien, wie sie die Vorgaben des Landes ermöglichen, gearbeitet werden.

...

Auch bezüglich der abzubrechenden Bausubstanz wären Aussagen zu treffen, inwieweit hier Arten vorkommen oder vorkommen könnten oder warum Arten aufgrund des Nichtvorhandenseins von geeigneten Strukturen nicht zu erwarten sind. Dies wäre jeweils näher zu beschreiben. Hier wäre insbesondere auf Fledermäuse oder z. B. auf Schleiereulen abzustellen.

Bezüglich des Umfanges der Artenschutzprüfung verweise ich auf die gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22. Okt. 2010, die ich allen kreisangehörigen Kommunen mit Schreiben vom 25. Feb. 2011 zugesandt habe.

Am Ende der Vorprüfung müsste eine der beiden folgenden Aussagen mit hinreichender Sicherheit zutreffen:

- Es sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und zu erwarten. Fazit: Der Plan/das Vorhaben ist zulässig.
- Es sind Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und/oder zu erwarten, aber das Vorhaben zeigt keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten. Fazit: Der Plan/das Vorhaben ist zulässig.

Ansonsten wäre in die vertiefende Stufe II der Artenschutzprüfung einzusteigen.

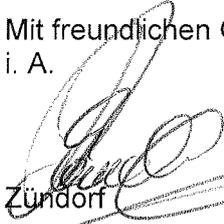
Untere Wasserbehörde

Das Bauvorhaben liegt in der Zone III A des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 21.03.1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg.

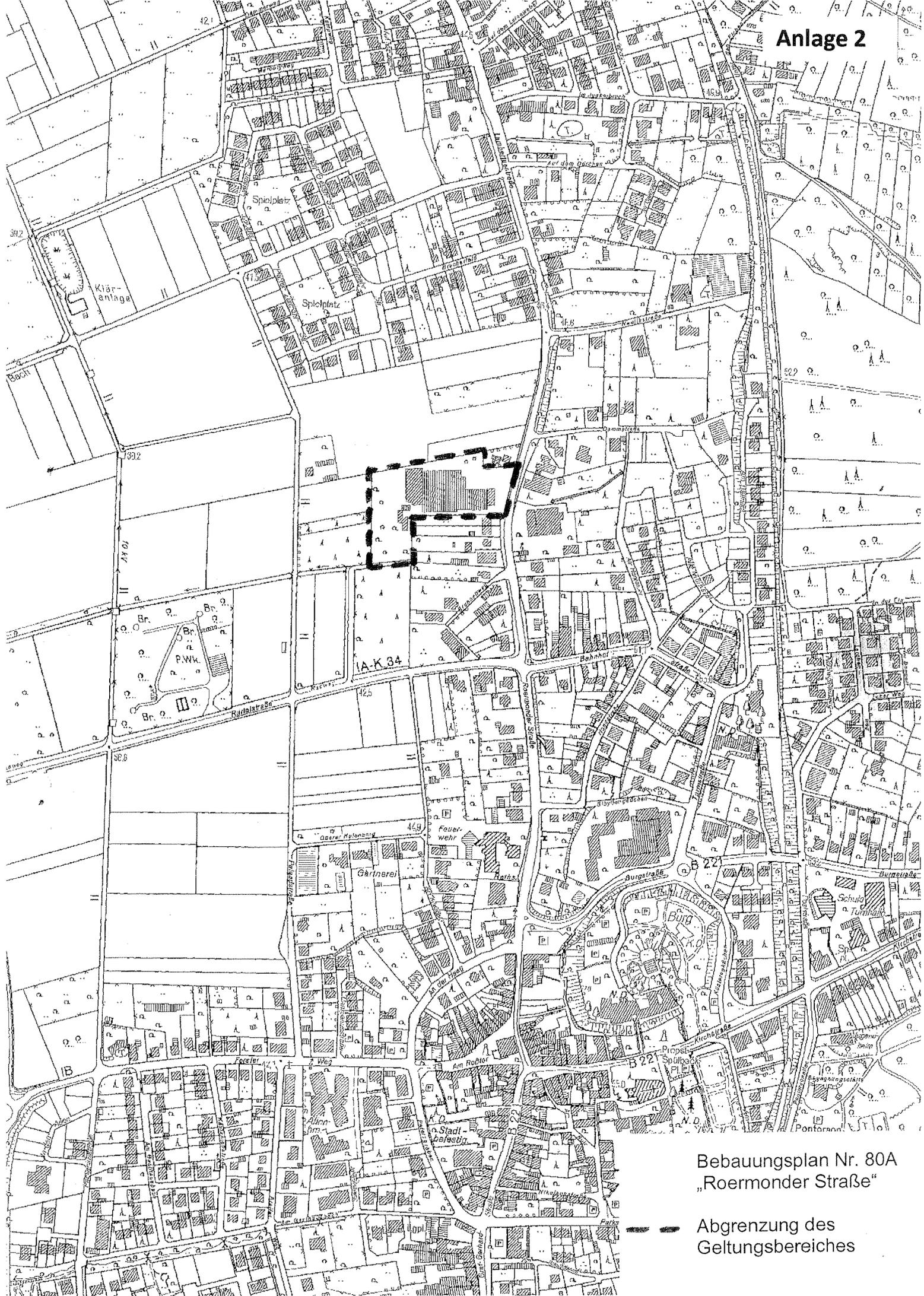
Das Grundwasser steht derzeit bei ca. 38,00 m NN an. Nach der DGK 5 ist eine Geländehöhe von ca. 44,00 m NN vorhanden. Ein Wiederanstieg des Grundwassers nach Einstellung der Sumpfungsmaßnahmen bis auf das natürliche Niveau kann nicht ausgeschlossen werden. Infolgedessen ist von der Stadt Wassenberg eine Stellungnahme des Erftverbandes einzuholen.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.



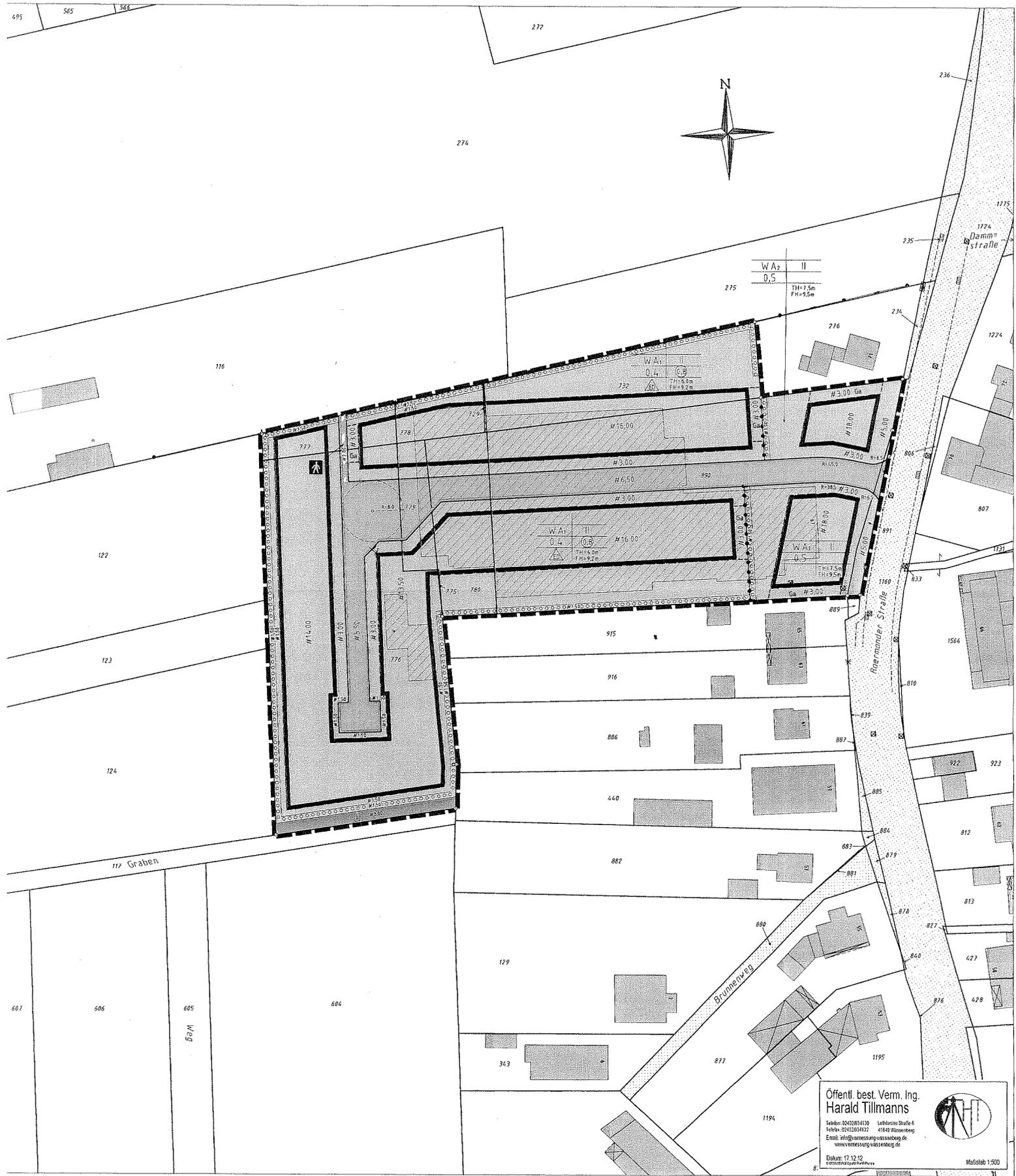
Zündorf



Bebauungsplan Nr. 80A
„Roermonder Straße“

— — — — —
Abgrenzung des
Geltungsbereiches

Anlage 3



Öffentl. best. Verm. Ing.
Harald Tillmanns
 Telefon: 02402834410 Lotharstr. 6
 Telefax: 02402834412 41849 Wesseling
 E-mail: info@vermessungsberatung.de
 www.ermessungsberatung.de



Datum: 17.12.12
 Maßstab: 1:500

Bebauungsplanentwurf
Nr. 80 A „Roermonder Straße“

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 Bebauungsplanes.
- 1.2 In den Wohngebieten WA₁ sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 1.3 In den Wohngebieten WA₂ sind Mehrfamilienhäuser zulässig.
- 1.4 Für Baugrundstücke für Doppelhausbebauung bis zu einer Größe von 250 m² erhöht sich die GRZ ausnahmsweise auf 0,5.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA₂ wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu max. 1,5 m zugelassen. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse wird zugelassen. Von dieser Festsetzung bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

3. Höhenlage baulicher Anlagen

Als Bezugshöhe über Normalnull für die Höhenlage der Gebäude wird die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraßen, jeweils im Mittelpunkt der straßenseitigen Grundstücksgrenze gemessen, festgesetzt.

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

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA₁ wird die Traufhöhe auf max. 6,0 m und die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 9,2 m festgesetzt, gemessen über OK Fertigfußboden Erdgeschoss.

Die Traufhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA₂ wird auf max. 7,5 m und die Firsthöhe auf 9,5 m festgesetzt, gemessen über OK Fertigfußboden Erdgeschoss.

4. Garagen und Carports

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

Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

M 1 Pflanzung einer frei wachsenden, einreihigen 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:

Sträucher / Gehölze III. Ordnung:

Cs - Cornus sanguinea (roter Hartriegel) 2 x v., o. B., 60/100

Cv - Corylus avellana (Haselnuss) 2 x v., o. B., 60/100

Crm - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) 2 x v., o. B., 60/100

Ee - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) 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 2 Pflanzung von Einzelgehölzen auf der öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als naturnahe Abstandsfläche zum Molkereibach

Auf der öffentlichen Grünfläche als Abstandsfläche zum Molkereibach sind 5-7 Gehölzgruppen aus Weiden 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:

Sa - Salix caprea (Sal-Weide) C., 3 l., 60/100

Sc - Salix cinerea (Asch-Weide) C., 3 l., 60/100

Sp - Salix purpurea (Purpur-Weide) C., 3 l., 60/100

Sr - Salix rosmarinifolia (Rosmarinweide) C., 3 l., 60/100

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 Erziehungschnitt zu versehen.
- Die weitere Pflege ist den Erfordernissen anzupassen.

Zeitlicher Rahmen

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

6. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist gemäß § 9 der Entwässerungssatzung der Stadt Wassenberg der Kanalisation zuzuführen.

7. 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 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland 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 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.

Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 / 0,5 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

TH= 6,0m / 7,5m zulässige max. Traufhöhe

FH= 9,2m / 9,5m 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)

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Fußgängerbereich

Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 5 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

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Zweckbestimmung: Garagen (Ga)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches