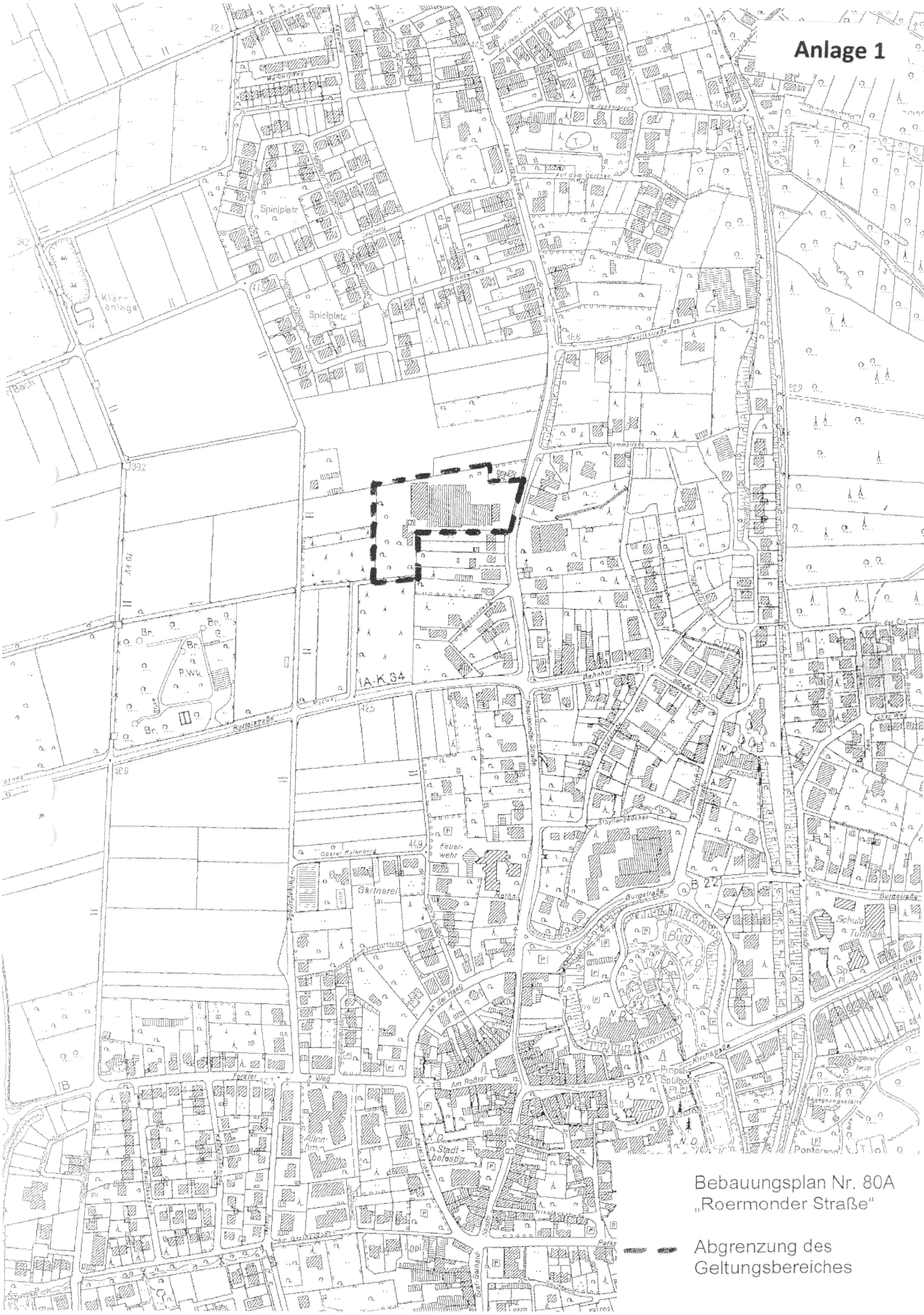
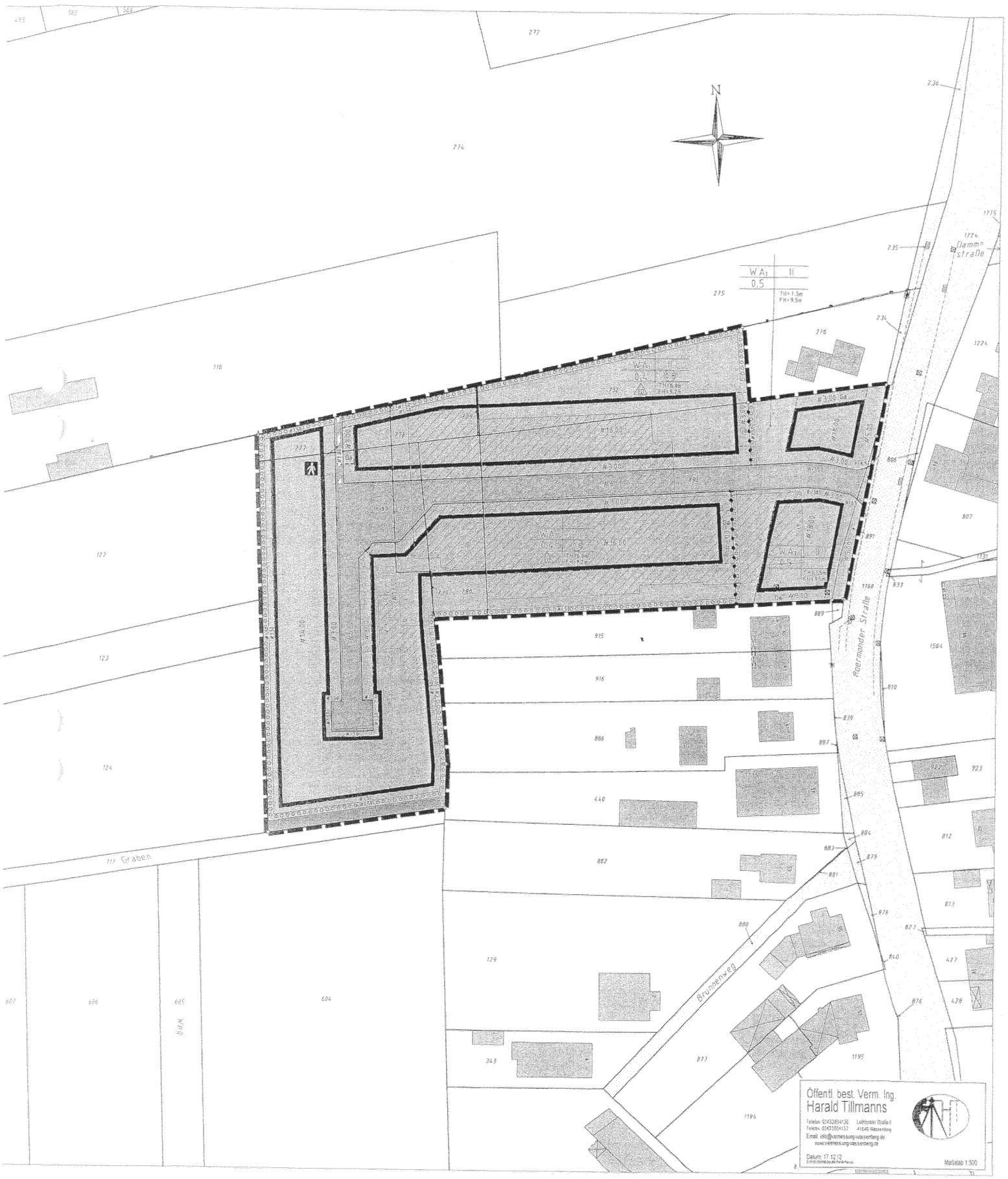
Anlage 1



Bebauungsplan Nr. 80A
„Roermonder Straße“

Abgrenzung des
Geltungsbereiches

Anlage 2



Bebauungsplanentwurf
Nr. 80 A „Roermonder Straße“

Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung
§ 5 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
§ 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)

(0,8) — 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

ED — 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

Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Zweckbestimmung: Garagen (Ga)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In den Wohngebieten WA_1 sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.3 In den Wohngebieten WA_2 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 WA_2 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 WA_1 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 WA_2 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 Erziehungsschnitt 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.