

DAHMEN & BAAN

Architekten

DAHMEN & BAAN Architekten – Rudolf-Sohm-Str. 14 – 50735 Köln

Der Bürgermeister
Stadtverwaltung Wassenberg
z.h. Herrn Bürgermeister Winkens
Roermonder Straße 25 - 27
41849 Wassenberg

DAHMEN & BAAN Architekten
Rudolf-Sohm-Str. 14
50735 Köln

Tel.: 0221-16892078

db.architektur@gmail.com

Köln, den 16.11.2013

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 42, „Orsbecker Feld“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Winkens,
sehr geehrte Damen und Herren,
inzwischen haben wir mit dem Bauamt in Heinsberg Gespräche bzgl. unseres Ihnen bekannten Bauvorhabens auf den Grundstücken Wassenberg, Flur 7, Flurstück 1266, 790, 791, und 1618 auf der Ecke Heinsbergerstraße/Breiter Weg, bestehend aus 25 Wohneinheiten „Betreutes Wohnen“ für Personen mit niedrigem Einkommen, sowie 10 Tagespflegeplätze (öffentlich gefördert) und zwei Gruppen á 12-15 stationär Pflegebedürftige bei den Herren Zündorf und Magaß geführt.

Zur Realisierung des Bauvorhabens wäre der o.g. Bebauungsplan zu ändern.

Punkt 1: Befreiung/Änderung der Baugrenze

- Angleichung der Baugrenze an die Grundstücksgrenze.

Punkt 2: Befreiung/Änderung der Firsthöhe

- Änderung der Firsthöhe von 8,50m auf 9,50m.

Punkt 3: Befreiung/Änderung der Geschossanzahl

- von eingeschossig auf zweigeschossig.

Nun bitten wir Sie und den Stadtrat das Verfahren zur Bebauungsplanänderung einzuleiten.

Sollte Ihrerseits der geplanten Änderung zugestimmt werden, wäre die Kreisverwaltung Heinsberg bereit, unsere Bauvoranfrage positiv zu bescheiden.

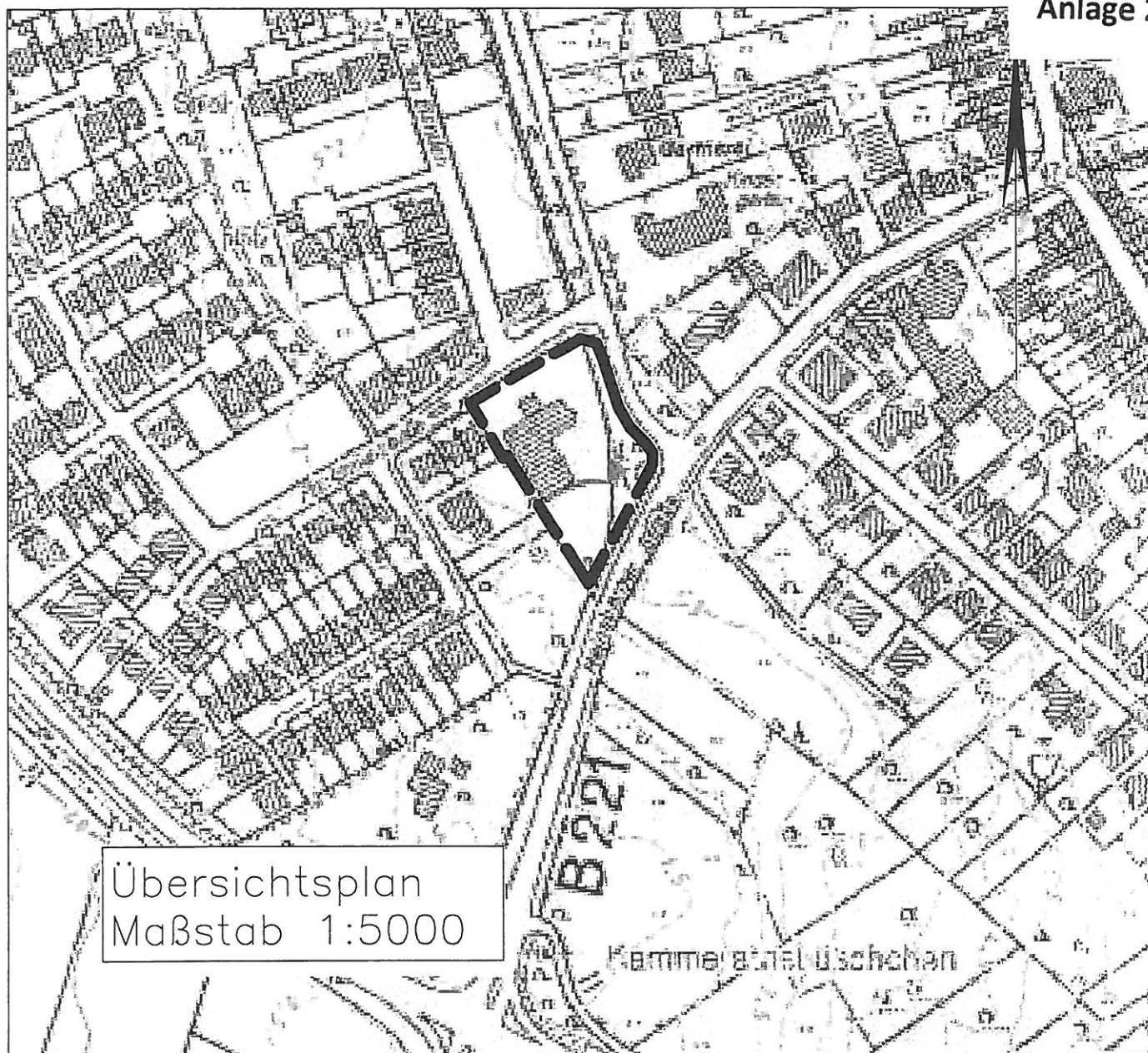
Höflich bitten wir Sie, unser Anliegen zum frühestmöglichen Termin dem Stadtrat vorzulegen.

Vielen Dank,
mit freundlichen Grüßen



Frank Dahmen

Durchschrift an Frau Müller-Platz



Stadt Wassenberg

Stadtkern Wassenberg

Bebauungsplan Nr.42 "Orsbecker Feld"

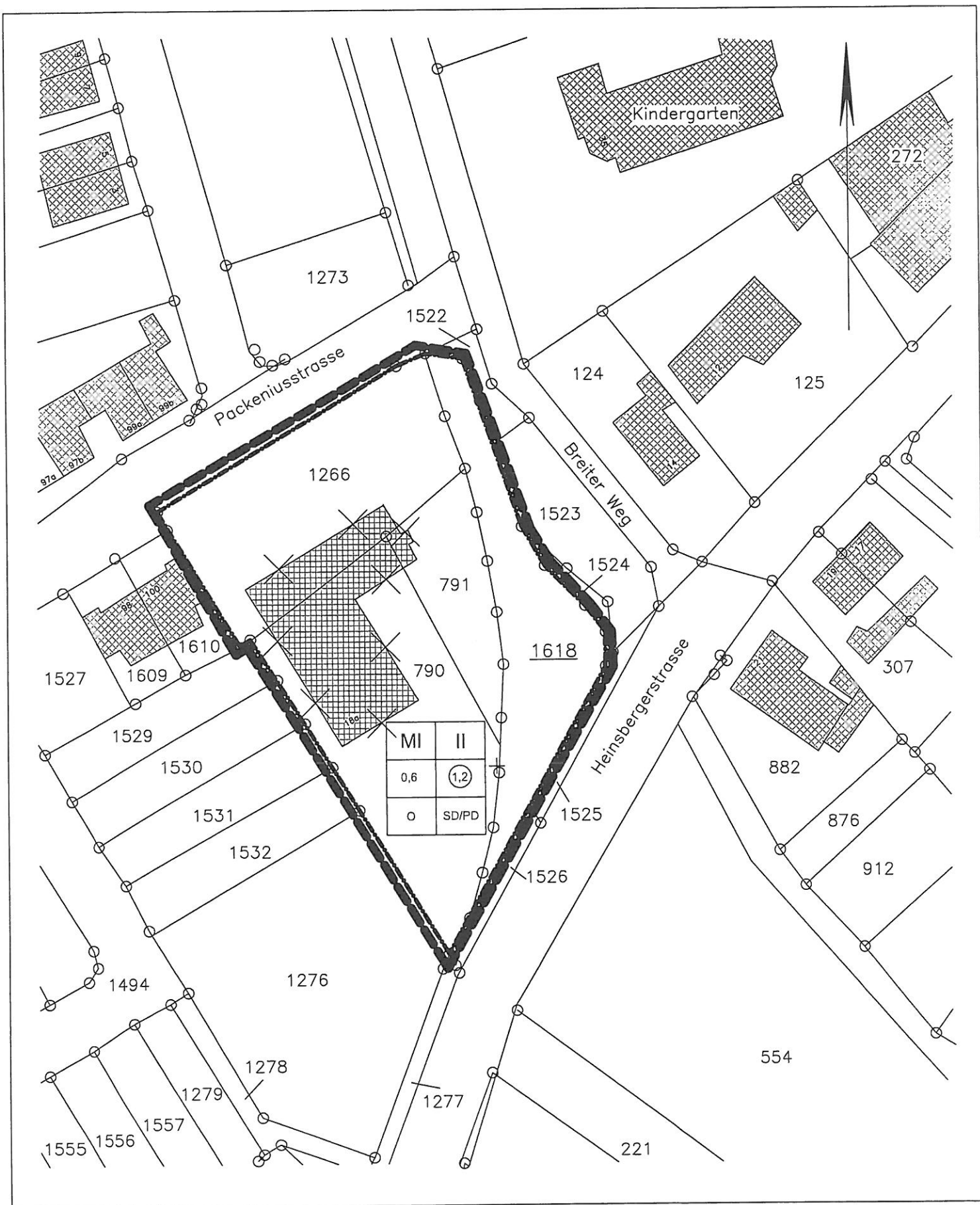
mit der 6. Änderung

Gemarkung: Wassenberg

Flur 7, Flurstücke 1618, 1266, 790, 791

Maßstab: 1:500

3. Ausfertigung



Zeichenerklärung

I. PLANZEICHENFESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze

0,6
1,2

Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)



Offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

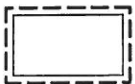


Straßenverkehrsflächen

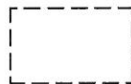


Straßenbegrenzungslinie,
sie entfällt, wenn sie mit der Baulinie oder
Baugrenze zusammenfällt

Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§9 Abs. 7 BauGB)



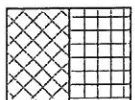
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)



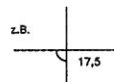
Mit Leistungsrechten zu belastende
Flächen zugunsten der Grundstücks-
eigentümer (§9 Abs. 7 BauGB)

Zweckbestimmung: St Stellplätze

II. BESTANDSANGABEN, KARTENSIGNATUREN



vorhandene bauliche Anlage



Vermaßung mit Hilfslinien



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurgrenze

III. HINWEIS

1

Ordnungsziffer (siehe textl. Festsetzung)

Weitere Symbole siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in NRW

Textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Diese Bebauungsplanänderung ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- § 1 ff des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG. vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, ber. S. 982)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. Nr. 59 S. 926)
- Gesetz über die Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Landschaftsgesetz NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV. NW. S. 710)

Zu dieser Bebauungsplanänderung gehört eine Begründung.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 - 8 sowie nach Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten einschließlich unterirdischen Stellplätzen und Garagenanlagen mit anzurechnen. Durch Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche im Einzelfall um 0.1 überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen würde.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,0 m vor die Baugrenze bzw. Baulinie und das Vortreten von Dachüberständen um max. 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen und Garagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Stellplätze und begrünte Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn nicht mehr als zwei Stellplätze oder begrünte Carports nebeneinander errichtet werden.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1. 2 und 6 BauNVO)

Garagen müssen mindestens 5,0 m hinter der Begrenzungslinie der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, zurückliegen.

4. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BauGB und § 16 Abs.3 und 4 BauNVO)

im Mischgebiet darf die Firsthöhe über Oberkante der Strasse 9,50 m nicht überschreiten.

5. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NW

5.1 Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind bis zu einem Drittel der Gesamtlänge der zum öffentlichen Raum hin sichtbaren Gebäudeteile zulässig. Die Höhe der Aufbauten darf 1,0 m, gemessen zwischen dem Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut/Dachaufbau und der Traufoberkante des Dachaufbaus nicht überschreiten. Bauliche Anlagen, die der Nutzung von Solarenergie dienen, sind von diesen Festsetzungen nicht berührt.

5.2 Dachneigung

Die Dachneigung, auch bei Staffelgeschossen, wird mit 15°- 45° festgesetzt. Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile dürfen auch andere Dachneigungen erhalten.

5.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Als Dacheindeckung für die geneigten Dächer werden unglasierte Dachpfannen in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit, wobei ein leuchtendes Hellrot ausgeschlossen wird, festgesetzt.

Als Fassadenmaterial für die Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet wird Klinkermauerwerk in roten und braunen Farbtönen festgesetzt. Glänzende und spiegelnde Fassadenmaterialien, (hochglänzende Natur- oder Kunststeine, stark reflektierendes Glas, Bleche) sowie Fassaden mit Natursteinimitationen und Teerpappe sind nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind Fassaden mit Aussenputz in hellen Farbtönen zulässig.

5.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit mehr als 2 qm Flächengröße sowie mit Wechsel-, Lauf oder Blinklicht sind unzulässig!

5.5 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.3 können zugelassen werden, wenn der gestalterische Zusammenhang mit dem örtlichen Erscheinungsbild gewahrt bleibt.