



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 68 Mühlenstraße 1. Änderung



Planzeichenlegende:

Art der baulichen Nutzung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

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

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 in der bei Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

GEMEINDEORDNUNG (GO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1996 (GV NW S 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.11.2004 (GV. NRW., S. 644)

BAUORDNUNG (BauO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der gültigen Fassung. Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S.256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S.439) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW Nr. 59 S. 926)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW.S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juni 1999 (GV. NRW.S. 386), sowie der §§ 5 Abs. 5 und 65 der Kreisordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (KrO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW.S. 646), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (GV. NRW.S. 458)

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,50m über die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Die Traufhöhe der baulichen Anlage wird auf max. 4,50m, die Firsthöhe auf max. 9,00m begrenzt, gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage.

3. Dachneigung

Bei allen Gebäuden ist ein geneigtes Dach vorgeschrieben. Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile dürfen auch ohne Neigungen ausgeführt werden.

4. Stellplätze und Garagen

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

5. Ausgestaltung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, grünordnerische Festsetzungen

5.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächig mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten.
5.2 Pro Baugrundstück ist mind. ein Laubbaum-Hochstamm oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
Die Art der Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste.

6. Werbeanlagen

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

7. Geräuschimmissionen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des "Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund-/ Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Pflanzenliste:

Straßenbäume

Fagus sylvatica Buche
Tilia cordata Winterlinde

Bäume, Gartenbereich

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Obstbäume

Bei Obstbäumen ist nach Möglichkeit auf alte, ortstypische Sorten zurückzugreifen.

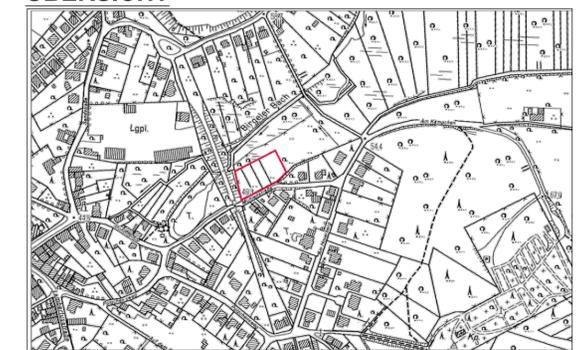
Sträucher

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata zweigriffeliger Weißdorn
Hedera helix Efeu
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundsrose
Salix caprea Salweide

Schnitthecken

Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus monogyna eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica Buche
Ligustrum vulgare Liguster
Taxus baccata Eibe

ÜBERSICHT



Nichtamtlicher Auszug aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 22.04.2015 beschlossen, den Bebauungsplan in einem 1. Verfahren zu ändern.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange hat stattgefunden.

Der Rat der Stadt Wassenberg hat am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Mühlenstraße" als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung wurde mit Bekanntmachung vom rechtswirksam.

Wassenberg, den
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Sendke

Siegel

Wassenberg, den
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Sendke

Siegel

Wassenberg, den
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Sendke

Siegel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 68 Mühlenstraße, 1. Änderung



Gemarkung Birgelen, Flur 6, M. 1 : 500

Dieser Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, diesen Textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Begründung ist dem Plan beigefügt.

Planung: **DIPL.-ING. JOSEF HOUBEN**
Planungsbüro
Schäferweg 11
52525 Heinsberg
Tel. 02452/257
Fax 02452/257
E-Mail: houben@planungsbuero.de

Vermessung: Dipl.-Ing. Helmer Birkenbach
O. b. V. I.
Schafhausener Str. 13
52525 Heinsberg