

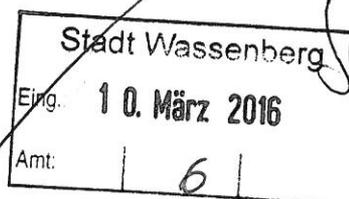


Kreis
Wasserwerk
Heinsberg

Kreiswasserwerk Heinsberg GmbH · Am Wasserwerk 5 · 41844 Wegberg

Stadt Wassenberg
Herrn Sendke
Roermonder Str. 25-27

41849 Wassenberg



Sachbearbeiter:
Herr Meuser
02434/807-118

07.03.2016

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 „Südlich der Nautikstr.“
Ihr Schreiben vom 02.03.2016 AZ 63 26 83**

Sehr geehrter Herr Sendke,

gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen seitens der Kreiswasserwerk Heinsberg GmbH keine Bedenken. Die Erschließung mit Trinkwasser erfolgt in der geplanten Privatstraße, zu Lasten des Erschließungsträgers. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet muss über die Lambertusstraße erfolgen.

Sollten Ihrerseits noch Fragen bestehen, sind wir gerne bereit, diese zu beantworten.

Der Bau der Versorgungsleitungen kann erst nach schriftlicher Auftragserteilung durch den Erschließungsträger erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen


(Meuser)

K R E I S W A S S E R W E R K H E I N S B E R G G M B H

Telefon (0 24 34) 80 70
Telefax (0 24 34) 80 72 99
e-mail: info@kreiswasserwerk.de
Internet: www.kreiswasserwerk.de

Kreissparkasse Heinsberg
IBAN DE49 3125 1220 0000 4036 00 · SWIFT-BIC WELADED1ERK
Postbank Köln
IBAN DE24 3701 0050 0004 2995 03 · SWIFT-BIC PBNKDEFF
Gläubiger-Identifikations-Nr.: DE51 KWW0 0000 0728 68
USt-IdNr.: DE 122387450 · Steuer-Nr.: 208/5711/0012

Amtsgericht:
Mönchengladbach HRB 9114
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Harald Schlößer
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Michael Leonards

Norbert Sendke

Von: Francke, Ursula Dr. [Ursula.Francke@lvr.de]
Gesendet: Freitag, 11. März 2016 11:55
An: Norbert Sendke
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 "Südlich der Nautikstraße"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 "Südlich der Nautikstraße"
Beteiligung TÖB gem.§ 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 2.3.2016

Sehr geehrter Herr Sendke,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu o.a. Planung.

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine Bodendenkmäler bekannt. Da diese Einschätzung aufgrund fehlender systematischer archäologischer Untersuchungen aber nur eine Prognose ist, verweise ich auf die §§ 15, 16 DSchG NRW. Danach sind bei Erdarbeiten aufgedeckte archäologische Bodendenkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Benstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Freigabe des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Dr. Ursula Francke
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel: 0228/9834-187
E-Mail: ursula.francke@lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 18.000 Beschäftigten für die 9,4 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 40 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen sowie mit seinem Heilpädagogischen Netzwerk und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.
Die 13 kreisfreien Städte und die 12 Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.



Bürgermeister
Postfach 12 20
41846 Wassenberg

Stadt Wassenberg
Eing.: 22. März 2016
Amt: 1 RM 16

Ihre Referenz: **Aktenzeichen 63 26 83 Sd/Wo**
 Ansprechpartner: **PTI 24/PB2, Mönchengladbach, Hr. Banken / Hr. Küprili**
 Durchwahl: **+49 2161 80-3530 /-3543**
 Datum: **18.03.2016**
 Betrifft: **Vorhabenbezogenenr Bebauungsplan Nr.83 "Südlich der Nautikstraße" in der Ortschaft Wassenberg;**
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

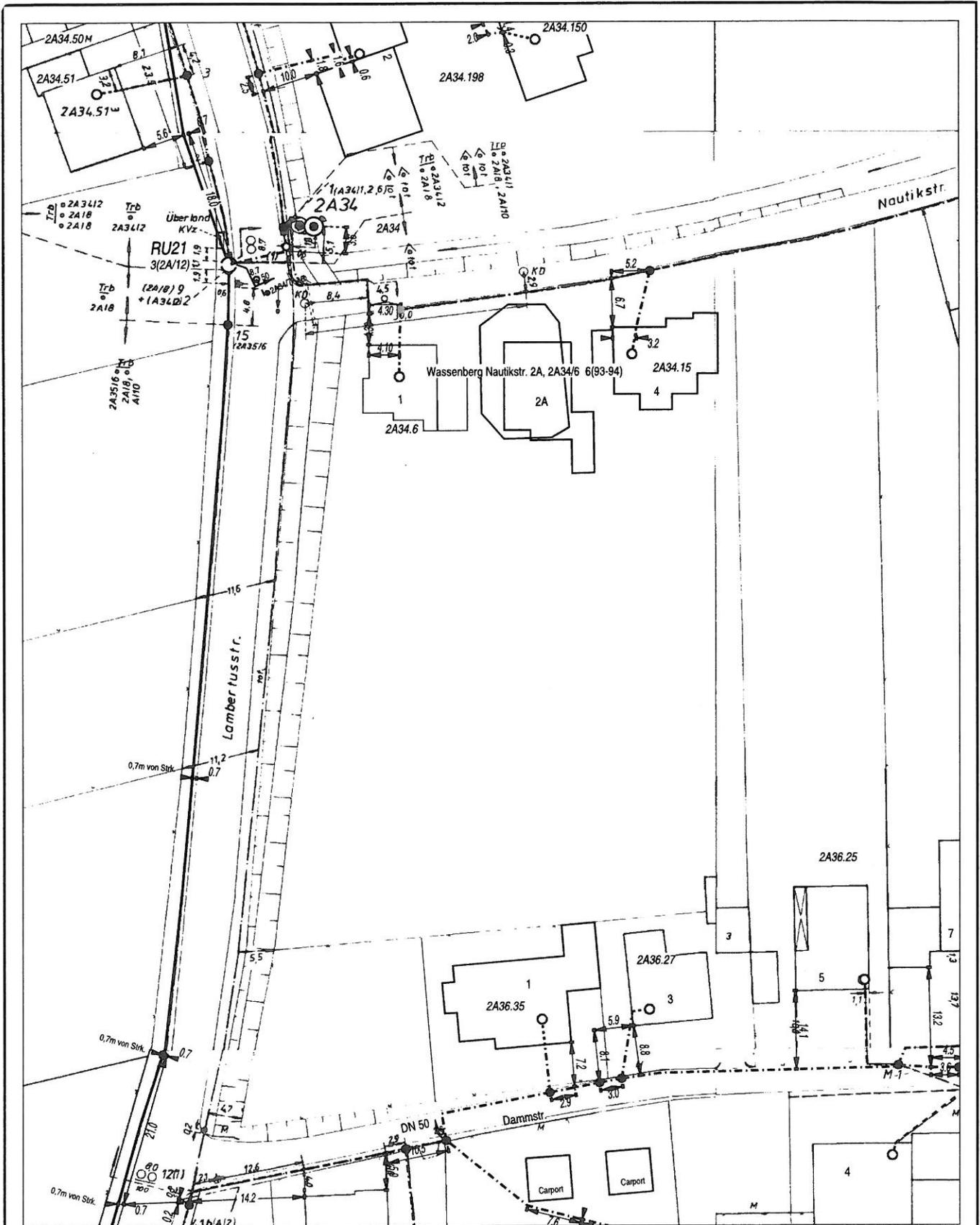
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 
Hans-Dieter Banken

i.A. 
Tarik Küprili

Hausanschrift
Postanschrift
Telefonkontakte
Konto
Arbeitskreis
Verfahren
Bauverfahren



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	West		
PTI	Aachen		
ONB	Wassenberg	AsB	2
Bemerkung:		VsB	
		Name	Beni Tarik, Kueprili PTI24
		Datum	14.03.2016
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1

NEW Netz GmbH Postfach 11 04 52501 Geilenkirchen

Stadt Wassenberg
Herr Sendke
Postfach 1220

41846 Wassenberg

Ihr Ansprechpartner
Wolfgang Rodenbücher

Unsere Abteilung
Grundsatzplanung

Telefon
02451 624-6424

Unser Zeichen
16-01 BP 83

Fax
02451 624-6483

Ihr Zeichen
632683 Sd/Wo

E-Mail
Wolfgang.Rodenbuecher
@new-netz-gmbh.de

Ihre Nachricht vom
02.03.2016

Anschrift
NEW Netz GmbH
Nikolaus-Becker-Str. 28-34
52511 Geilenkirchen

Datum
11.03.2016

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Energieeinsparung mit Vergleichswerten zum Energieverbrauch sowie Kontaktmöglichkeiten zu Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnlichen Einrichtungen erhalten Sie unter:
www.ganz-einfach-energiesparen.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 "Südlich der Nautikstraße" in der Ortschaft Birgelen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Sendke,

vielen Dank für Ihre Anfrage in unserem Haus.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

NEW Netz GmbH

i. A. Back

W. Rodenbücher

NEW Netz GmbH

Nikolaus-Becker-Straße 28 - 34 Tel. 02451 624-0
52511 Geilenkirchen Fax 02451 624-6630

info@new-netz-gmbh.de
www.new-netz-gmbh.de

Stadtparkasse Mönchengladbach
Konto 3445160, BLZ 310 500 00

BIC MGLSDE33
IBAN DE54 3105 0000 0003 4451 60

Geschäftsführer: Michael Steffens
Heinz-Peter Klöfers
Sitz der Gesellschaft: Geilenkirchen

HRB 12718, Amtsgericht Aachen
USI-IdNr. DE 814188034



Landesbetrieb
 De-Greiff-Straße 195
 D-47803 Krefeld
 Fon +49 (0) 21 51 8 97-0
 Fax +49 (0) 21 51 8 97-5 05
 poststelle@gd.nrw.de
 Helaba
 Girozentrale
 IBAN: DE31 3005 0000 0004 0056 17
 BIC: WELADED3

Stadt Wassenberg
 Der Bürgermeister
 Fachbereich 6
 Roermonder Str. 25 – 27
 41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg
 Eing. 11. April 2016
 Amt: 6

Bearbeiter: Frau Dr. Hantl
 Durchwahl: 897-430
 Fax-Nr.: 897-542
 E-Mail: hantl@gd.nrw.de
 Datum: 7. April 2016
 Gesch.-Z.: 31.130/1548/2016

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 „Südlich der Nautikstraße“ in der
 Ortschaft Wasserberg
 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4
 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 2. März 2016, Zeichen 63 26 83 Sd/Wo

Sehr geehrte Damen und Herren,

für o. g. Plangebiet sind aus geowissenschaftlicher Sicht folgende Kennzeichnungen
 nach § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan empfehlenswert:

1. Hinweis auf Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T
 gemäß der Karte zu DIN 4149. Fassung April 2005.
2. Hinweis auf mögliche tektonische Unstetigkeitszonen (Zandbergsprung, seismisch aktive Störzone).
3. Hinweis auf Grundwasserabsenkung / Grundwasserwiederanstieg / Sumpfungsauswirkungen / mögliche ungleichmäßige Bodenbewegungen.

Erläuterungen zu den Punkten 1 bis 3:

- 1 **Erdbebengefährdung** (Ansprechpartner ist Herr Dr. Lehmann,
 Tel.: 01252 897 258):

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen

Das Plangebiet ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein – Westfalen, 1 : 350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des **Eurocode 8** (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

2 Tektonik (Auskunft erteilt Herr Dr. Salamon, Tel: 02151 897 445):

Nach Erkenntnissen des Geologischen Dienstes NRW wird unter der Planfläche des Bauungsplans Nr. 83 eine seismisch aktive Störzone angenommen. Die Flurstücke 1792 und 1791 werden möglicherweise vom *Zandbergsprung* gequert.

Für die Bauleitplanung ist zu beachten, dass gemäß DIN EN 1998:2006-04 „Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben“ (Eurocode 8), Teil 5, Bauten bestimmter Bedeutungskategorien nach Eurocode 8, Teil 1, nicht in der Nähe von aktiven tektonischen Verwerfungen errichtet werden dürfen.

- Ob und inwieweit die Planfläche von dem seismisch aktiven Zandbergsprung gequert wird ist durch eine entsprechende Baugrunduntersuchung zu erkunden.

3 Sümpfungsmaßnahmen

Im potenziellen Einflussbereich der Sümpfungen für die Braunkohlentagebaue können Absenkungen und später Anstiege im oberen und in tieferen Grundwasserleitern auftreten.

- Auskünfte darüber, ob und inwieweit sich tektonische Unstetigkeitszonen im Nahbereich der genannten Bauwerke befinden, können bei der RWE - Power AG eingeholt werden - jedoch nicht alle hydrologisch bedeutsamen Störungslinien sind offiziell bekannt und erfasst.

4 Baugrund, Boden, Niederschlagswasserversickerung:

Innerhalb des Flurstückes Nr. 1791 bilden humose Braunerde aus Sandlöß über lehmigen Sand sowie Solifluktionsbildungen aus lehmigen Ton über tertiärem Ton (Oberer Grundwasserleiter) den Baugrund. Böden mit Staunässe bilden den Baugrund innerhalb des Flurstückes Nr. 1792. Diese Flächen eignen sich nicht zur Niederschlagswasserversickerung.

Siehe auch: Auskunftssystem der BK 50 NRW: Zur kostenfreien WMS-Version (TIM-online Kartenserver) siehe Hinweise unter http://www.gd.nrw.de/zip/g_bk50hinw.pdf und http://www.gd.nrw.de/zip/g_bkswb.pdf
Unter Link „Dienst hinzuladen“ <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?> Einfügen.
Hrsg.: Geologischer Dienst NRW.

5 Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet *490204 Wassenberg, Zone 3 A*:
Die Trinkwasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Dr. Hantl)

Nach Kenntnisnahme

an die / den

~~Bezirksregierung~~

Bürgermeister(in)

in

Wassenberg

weitergeleitet.

Heinsberg, 01.03.2016

Der Landrat

Amt für Bauen und Wohnen

i. A.

Bezirksregierung Köln



Stadt Wassenberg

Eing.: 03. März 2016

Amt: 13416

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Datum: 25. Februar 2016

Seite 1 von 2

Stadt Wassenberg

Der Bürgermeister

Fachbereich 6, z.Hd. Herrn Sendke

Postfach 12 20

41846 Wassenberg

Aktenzeichen:

32/62.6-1.15.09

Über:

Kreis Heinsberg

-Amt für Bauen und Wohnen- z.Hd. Herrn Magaß

52523 Heinsberg

Kreis Heinsberg

01. März 2016

EINGANG

Auskunft erteilt:

Heiko Krause

heiko.krause@brk.nrw.de

Zimmer: K 716

Telefon: (0221) 147 - 4675

Fax: (0221) 147 - 2905

B-Plan Nr. 83 im Verfahren nach § 13a BauGB „Südlich der Nautikstraße“; Anpassung des FNP „Grünfläche in gemischte Baufläche) im Wege der Berichtigung**Bestätigung Ihrer Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW**Zeughausstraße 2-10,
50667 KölnDB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Ihr Schreiben vom 28.12.2015 (Eingang BR Köln: 14.01.2016)

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Sendke,

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

gegen den im Wege der Berichtigung anzupassenden Flächennutzungsplan (ca. 0,6 ha) bestehen aus Sicht der Landes- und Regionalplanung keine Bedenken.

Besuchertag:
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr
(weitere Termine nach Vereinbarung)

Die Obere Wasserbehörde weist auf Folgendes hin:

Das Vorhaben liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes Wassenberg. In der Wasserschutzgebietsverordnung ist die Änderung von Flächennutzungsplänen (FNP) nicht ausdrücklich geregelt. Die Änderung des FNP in eine Wohnbebauung ist zulässig.

Landeskasse Düsseldorf:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE34 3005 0000 0000 0965 60
BIC: WELADEDXXX
Zahlungsavise bitte an zentralebuchungsstelle@brk.nrw.de

Im Bebauungsplan ist der Hinweis aufzunehmen, dass die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Wassenberg zu beachten sind. Danach ist von der Unteren Wasserbehörde unter anderem zu genehmigen oder zu versagen:

- Errichtung von Geothermieanlagen
- Errichtung von Heizölanlagen
- Einleiten (Versickern) von Kühlwasser
- Bohrungen
- Grabungen

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USt-ID-Nr.: DE 812110859poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de



Diese Hinweise haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Datum: 25. Februar 2016
Seite 2 von 2

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Heiko Krause



Im Namen und für Rechnung der
Vivawest GmbH
Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

EBV GmbH, Postfach 6204, 41829 Hückelhoven

Stadt Wassenberg
Herrn Sendke
FB: 6
Postfach 12 20
D – 41846 Wassenberg

Stadt Wassenberg	
Eing.	05. April 2016
Amt:	6

Bergschädenabteilung
Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Ihr Zeichen
63 26 83 Sd/Wo
02.03.2016

Unser Zeichen
VU/23a II
0056_Kr/Sh

Telefon-Durchwahl
(0 24 33) 444025-676

Telefax
(0 24 33) 444025-649

Datum
31.03.2016

Bauleitplanung der Stadt Wassenberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 "südl. der Nautikstraße" in Wassenberg

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Sendke,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 02.03.2016 verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 25.09.2012 – VU/23a1/Ba3009/Sch zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ sowie unser weiteres Schreiben vom 11.02.2014 – VU/23a1/Ba3155/Hu.

Der weitere Verlauf der geologischen Störung „Rurrand“ südlich des Bereichs des o. g. Bebauungsplans Nr. 81 ist nicht dokumentiert. Wahrscheinlich erscheint nach unserer Einschätzung eine Lage innerhalb der Flurstücke 804, 4 sowie 1143. Dennoch empfehlen wir bei Bauvorhaben im Bereich der Flurstücke 1791 und 1792 entsprechende Baugrunduntersuchungen.

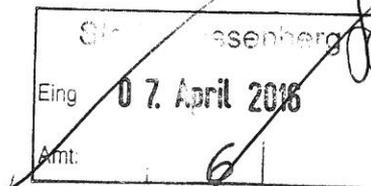
Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2 ist nicht erforderlich.

Mit freundlichem Glückauf
EBV GmbH

KREISVERWALTUNG * 52523 Heinsberg

Vorab per Telefax 02432-4900-119

Bürgermeister der
Stadt Wassenberg
41849 Wassenberg



Kreis
HEINSBERG

.....Der Landrat

Amt für Bauen und
Wohnen

Herrn Magaß / Ja
Zimmer Nr.: 602
Tel.: (02452) 136317
Fax: (02452)13 63 95
e-mail:
gerd.magass@kreis-heinsberg.de

Geschäftszeichen:

63-285-2016

05.04.2016

**Bebauungsplan Nr. 83 "Südlich der Nautikstraße"
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB**

in Wassenberg, (Birgelen), Nautikstraße

Gemarkung Wassenberg
Flur 7
Flurstück 1792

Ihr Bericht vom 2. März 2016, Az.: 63 26 83 Sd/Wo

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gesundheitsamt

Aus gesundheitsaufsichtlicher Sicht werden gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 „Südlich der Nautikstraße“ in Birgelen Bedenken erhoben, da gesundheitlich relevante Belästigungen der künftigen Anwohner des Plangebietes insbesondere durch Gerüche und Lärm durch den benachbarten Bootsbaubetrieb zu besorgen sind.

Straßenverkehrsamt

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

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

...

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
IBAN DE76 3125 1220 0000 0002 73
BIC WELADED1ERK
Postbank Köln
IBAN DE97 3701 0050 0025 4405 03
BIC PBNKDEFF

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

Amt für Umwelt und Verkehrsplanung

Aus den

- von der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde
- von der Abgrabungsbehörde
- von der Straßenbaubehörde
- von der Unteren Landschaftsbehörde

des Kreises Heinsberg zu vertretenden Belangen werden gegen die o. g. Bauleitplanung keine Einwendungen erhoben.

Im Übrigen wird wie folgt Stellung genommen:

Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus altlastentechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen beachtet werden:

Das Grundstück ist im Altstandortkataster des Kreises Heinsberg mit der ID 2485 erfasst. Demnach wurde auf dem Grundstück in der Zeit nach 1947 eine Seiden- und Filamentgarnweberei betrieben. Welche weitere Vornutzungen sich auf dem Grundstück befanden, ist nicht bekannt.

Auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Den Untersuchungsumfang bitte ich, mit Herrn Symes abzustimmen.

Untere Wasserbehörde

Das Bauvorhaben liegt in der Zone III A des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 21. März 1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg.

Danach ist die Verwendung von Recyclingmaterialien (beispielsweise Elektroofenschlacke, Hochofenschlacke, Hüttensand, LD (Stahlwerks)-Schlacke, Schmelzkammergranulat, RCL (Recyclingmaterial) / aufbereiteter Bauschutt) verboten. Auf Antrag kann eine Befreiung von diesen Verboten im Einzelfall erteilt werden.

Das Anwenden von in Wasserschutzgebieten nicht zugelassenen Pflanzenschutzmitteln (wie z. B. nach der Pflanzenschutz - Anwendungsverordnung) sowie das unsachgemäße Anwenden zugelassener Mittel ist verboten.

Das Versickern von Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone möglich. Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage den Untergrund (siehe beil. Merkblatt) ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 19.

Im Übrigen bitte ich die Verbotstatbestände des § 4 Abs. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

...

Amt für Bauen und Wohnen – Untere Immissionsschutzbehörde

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Auflagen in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes übernommen werden:

Geräuschimmissionen

Die Errichtung 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 Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Zündorf

Bebauungsplan der Stadt Wassenberg

Nr. 83 ‚Südlich der Nautikstraße‘

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	(01) Behörden und sonstige TÖB (02) Öffentlichkeit	Stand: 11.04.2016
01.1	Kreiswasserwerk Heinsberg Seitens des Kreiswasserwerks Heinsberg bestehen keine Bedenken. Es werden Hinweise darauf gegeben, dass die Erschließung mit Trinkwasser in der geplanten Privatstraße erfolgt und die Löschwasserversorgung über die Lambertusstraße.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist in der nachfolgenden Ausführungsplanung durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. Das Schreiben wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.
01.2	Landschaftsverband Rheinland - Amt für Bodendenkmalpflege Dem Amt für Bodendenkmalpflege sind innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch sind gem. §§ 15, 16 DSchG NRW bei Erdarbeiten aufgedeckte archäologische Bodendenkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Meldepflicht nach §§ 15f. DSchG NRW ist im Textteil des Bebauungsplanes bereits enthalten.
01.3	Deutsche Telekom AG Die Telekom weist darauf hin, dass sich im Plangebiet noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden. Zur Versorgung sei die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden sollen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist in der nachfolgenden Ausführungsplanung durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. Das Schreiben wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.
01.4	NEW Netz GmbH Es bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

<p>01.-5</p>	<p>Geologischer Dienst NRW</p> <p>Es werden folgende Kennzeichnungen nach § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>1.) Hinweis auf Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005</p> <p>2.) Hinweis auf mögliche tektonische Unstetigkeitszonen (Zandbergsprung, seismisch aktive Zone)</p> <p>3.) Hinweis auf Grundwasserabsenkung / Grundwasserwiederanstieg / Sümpfungsauswirkungen / mögliche ungleichmäßige Bodenbewegungen</p> <p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Flurstückes Nr. 1791 humose Braunerden aus Sandlöß über lehmigen Sand sowie Solifluktionsbildungen aus lehmigem Ton über tertiärem Ton (Oberer Grundwasserleiter) den Baugrund bilden. Innerhalb des Flurstückes Nr. 1792 bilden Böden mit Staunässe den Baugrund. Diese Böden eignen sich nicht zur Niederschlagswasserversickerung. siehe auch: Auskunftssystem der BK 50 NRW: zur kostenfreien WMS-Version (TIM-online Kartenserver) siehe Hinweise unter http://www.gd.nrw.de/zip/g_bk50hinw.pdf und http://www.gd.nrw.de/zip/g_bkswb.pdf. Unter link "Dienst hinzuladen" http://www.wms.nrw.de/gd/bk050? einfügen. Hrsg.: Geologischer Dienst NRW</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet 490204 Wassenberg, Zone 3 A: Die Trinkwassergebietsverordnung ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis auf die Erdbebenzone 2 ist im Bebauungsplan in Teil II "Kennzeichnung" bereits enthalten.</p> <p>Der Hinweis auf die tektonische Unstetigkeitszone wird in den Textteil des Bebauungsplanes und in die Begründung übernommen.</p> <p>Der Hinweis auf die Grundwasserpegelveränderungen und deren Auswirkungen wird in den Textteil des Bebauungsplanes und in die Begründung übernommen.</p> <p>Die Formulierungen unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen des B-Plan-Entwurfes werden dort bezüglich der Bodenbefunde sinngemäß angepasst.</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Lage des Plangebietes in der Zone III A des festgesetzten Schutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Wassenberg wird in den Textteil des Bebauungsplanes und in die Begründung übernommen.</p>
<p>01.6</p>	<p>Bezirksregierung Köln</p> <p>Die Bezirksregierung Köln weist in Ihrem Schreiben zur Bestätigung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW darauf hin, dass das Vorhaben in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes Wassenberg liegt. In den Bebauungsplan sei ein Hinweis aufzunehmen, dass die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Wassenberg zu beachten sind. Danach ist von der Unteren Wasserbehörde unter anderem zu genehmigen oder zu versagen:</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis auf die Wasserschutzzone wird in den Textteil des Bebauungsplanes und in die Begründung übernommen. Siehe hierzu auch Nr. 01.5</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Errichtung von Geothermieranlagen - Errichtung von Heizölanlagen - Einleiten (Versickern) von Kühlwasser - Bohrungen - Grabungen 	
01.7	<p>EBV</p> <p>Der EBV verweist auf Stellungnahmen zum B-Plan-Nr. 81 "Nautikstraße" und ein weiteres Schreiben vom 11.02.2014.</p> <p>Aufgrund des nicht dokumentierten Verlaufs der geologischen Störung 'Rurrand', deren Lage jedoch als im Bereich der Flurstücke 804, 4 sowie 1792 wahrscheinlich erscheint, wird empfohlen, bei Bauvorhaben im Bereich der Flurstücke 1791 und 1792 entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis auf den noch ungeklärten Verlauf der tektonischen Störung 'Rurrand' und die Empfehlung zur Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen wird in Verbindung mit der Anregung aus Nr. 01.5 in den Textteil des Bebauungsplanes und in die Begründung übernommen.</p>
01.8	<p>Kreis Heinsberg</p> <p>In der Stellungnahme des Kreises Heinsberg werden die folgenden Themenbereiche berührt:</p> <p>Das Gesundheitsamt erhebt Bedenken, da gesundheitlich relevante Belästigungen der künftigen Anwohner des Plangebietes insbesondere durch Gerüche und Lärm durch den benachbarten Bootsbaubetrieb zu besorgen seien.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der in Rede stehende Betrieb ist mindestens 120 m in nordöstlicher Richtung vom Plangebiet entfernt.</p> <p>Die im Rahmen der Produktion anfallenden Abgase werden über einen 24 m hohen Kamin schadlos abgeleitet.</p> <p>Die Geruchs- und Geräuschimmissionen wurden in der Vergangenheit mehrfach gutachterlich untersucht. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wurden die Lärmemissionen des Betriebes unter Zugrundelegung der aktuellen betrieblichen Aktivitäten an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten letztmalig 2003 untersucht.</p> <p>Als Ergebnis wurden für den betrachteten Immissionspunkt 1 sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. Obergeschoss Beurteilungspegel von 49 dB(A) ermittelt. Dieser Wert liegt 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete. Die ermittelten Maximalpegel liegen um 22 dB(A) unterhalb der zulässigen Werte.</p> <p>Die Ergebnisse aus diesem Gutachten sind auf die hier vorliegende Planung insoweit übertragbar, als die Entfernung des nächstgelegenen Wohnhauses innerhalb des Plangebietes der 3-fachen Entfernung des o.g. Immissionspunktes 1 entspricht.</p>

<p>Die Untere Bodenschutzbehörde / Altlasten hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn folgende Maßnahmen beachtet werden:</p> <p>Das Grundstück ist im Altstandortkataster des Kreises Heinsberg mit der ID 2485 erfasst. Demnach wurde auf dem Grundstück in der Zeit nach 1947 eine Seiden- und Filamentgarnweberei betrieben. Welche weiteren Vornutzungen sich auf dem Grundstück befanden, sei nicht bekannt. Auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Der Untersuchungsumfang sei mit der Behörde, Herrn Symes, abzustimmen.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde gibt an, dass das Bauvorhaben in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg liegt. Danach ist die Verwendung von Recyclingmaterialien (beispielsweise Elektroofenschlacke, Hochofenschlacke, Hüttensand, LD (Stahlwerks-) Schlacke, Schmelzkammergranulat, RCL (Recyclingmaterial) / aufbereiteter Bauschutt) verboten. Auf Antrag kann eine Befreiung von diesen Verboten im Einzelfall erteilt werden. Das Anwenden von in Wasserschutzgebieten nicht zugelassenen Pflanzenschutzmitteln (wie z.B. nach der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) sowie das unsachgemäße Anwenden zugelassener Mittel ist verboten.</p> <p>Das Versickern von Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone möglich. Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist bei der Unteren Wasserbehörde (Tel.-Nr. 02452-136119) eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>Im Übrigen wird darum gebeten, die Verbotstatbestände des § 4 Abs. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.</p> <p>Das Amt für Bauen und Wohnen / Untere Immissionsschutzbehörde hat aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn die nachfolgenden Auflagen in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes übernommen werden:</p>	<p>Der Hinweis auf den Altstandort wird in den Textteil des Bebauungsplanes und in die Begründung übernommen.</p> <p>Der Hinweis auf die Wasserschutzzone wird in den Textteil des Bebauungsplanes und in die Begründung übernommen. Siehe hierzu auch Nrn. 01.5 und 01.6</p> <p>Die Formulierungen unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen des B-Plan-Entwurfes werden dort sinngemäß angepasst.</p> <p>Die vom Amt für Bauen und Wohnen geforderte Auflage zu den Geräuschimmissionen ist sinngemäß bereits in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes - Teil III – Hinweise enthalten. Die dortige Formulierung wird redaktionell an die vom Kreis Heinsberg vorgeschlagene Formulierung angepasst.</p>
---	---

<p>"Geräuschemissionen Die Errichtung 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 Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen."</p> <p>Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen keine Bedenken. Es wird darum gebeten, die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere die bauliche Gestaltung der Anbindung an das vorhandene Straßennetz, rechtzeitig mit dem Amt abzustimmen</p> <p>Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, die Abgrabungsbehörde, die Straßenbaubehörde und die Untere Landschaftsbehörde erheben keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme ist in der nachfolgenden Ausführungsplanung durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. Das Schreiben wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
--	--

Flur 13

Anlage 10

ng Birgelen

Flu

13

Roermonder Straße

Nautikstraße

Dammstraße

651 610

609

608

Grab

55

1723

238

273

237

1261

1790

1791

1568

804

1792

4

1883

1775

415

8

236

235

1724

1142

1223

1202

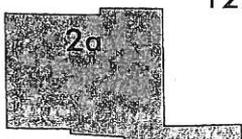
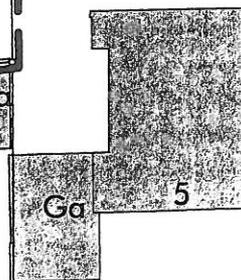
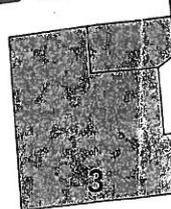
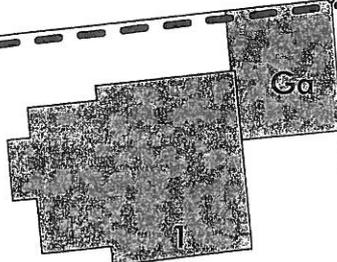
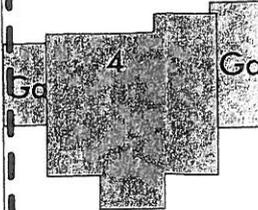
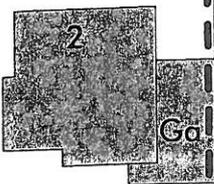
2a

1

4

2

4



INHALT

1. Anlass und Erfordernis der Planung

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

- 2.1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2.2. Umgebung des Plangebietes
- 2.3. Bestand innerhalb des Plangebiets

3. Bauleitplanung und übergeordnete Planung

- 3.1. Flächennutzungsplan
- 3.2. Bebauungspläne
- 3.3. Bauleitplanverfahren

4. Planinhalte und Festsetzungen

- 4.1. Art der baulichen Nutzung
- 4.2. Maß der baulichen Nutzung
- 4.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
- 4.4. Stellplätze, Nebenanlagen

5. Auswirkungen der Planung

1.0 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Wassenberg hat am 20.10.2015 den Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Südlich der Nautikstraße“ im vereinfachten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der entsprechende Antrag gemäß § 12 Abs. 2 BauGB der Eheleute Dagmar und Heinz Sonnenschein vom 25.06.2015.

Beabsichtigt ist, auf einer derzeit noch weitestgehend unbebauten Fläche am nördlichen Rand der Innenstadt ein Wohngebiet mit ca. 5 Bauplätzen zu entwickeln und diese mit Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern zu bebauen.

Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch kann somit festgestellt werden.

2.0 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 umfasst die Flurstücke 1791 und 1792 unmittelbar östlich der Roermonder Straße, zwischen den Einmündungen der Nautikstraße und der Dammstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,33 ha.

2.2 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet wird nördlich durch den locker mit Wohnhäusern bebauten Ortsrand des Ortsteils Birgelen eingefasst.

An der Ostseite des Plangebietes setzt sich die Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern fort. In ca. 150 m Entfernung befindet sich ein gewerblicher Betrieb (Bootsbau)

Südlich schließt sich die ebenfalls aufgelockerte Wohnbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern zwischen der Dammstraße und der Bahnhofstraße an. In einer Laufentfernung zwischen ca. 500 m und 750 m befinden sich das Rathaus und der Stadtkern mit Einzelhandels- und Gastronomie betrieben

Westlich liegt jenseits der das Plangebiet begrenzenden Roermonder Straße eine noch offene Feldflur mit landwirtschaftlicher Nutzung

2.3 Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist, bis auf kleinere Nebenanlagen in verpachteten Grundstücksteilen, überwiegend unbebaut. Lediglich im nördlichen Bereich wurde auf der Basis des § 34 BauGB) bereits ein Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage errichtet.

3.0 Bauleitplanung und übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wassenberg ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung von Wohnbauflächen ist erforderlich und wird im Parallelverfahren betrieben.

3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 liegt überwiegend im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtete sich daher bislang überwiegend nach § 35 BauGB. Lediglich im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 34 BauGB gegeben.

Für die angrenzenden Bereiche nördlich und östlich des Geltungsbereichs gelten zum Teil die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 81 „Nautikstraße“ und Nr. 69 „Dammstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ setzt im Anschlußbereich an die Nautikstraße private Grünflächen fest.

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Dammstraße“ setzt östlich des Plangebietes, jedoch nicht unmittelbar an dieses anschließend, ein Allgemeines Wohngebiet fest.

3.3 Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

4.0 Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend der Aufgabe des Bebauungsplanes und dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Neben der innerstädtischen Lage und den guten Standortvoraussetzungen spricht auch die zu erwartende Verdichtung für eine Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet.

Es wird dabei sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die in § 4 Abs. BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) werden aufgrund ihrer großvolumigen Ausprägung und auffallenden Gestaltung, namentlich der Tankstellen, hier ausgeschlossen. Auch das Ziel, entsprechend dem zugrunde liegenden Plankonzept hier die Hauptnutzung Wohnen unterzubringen, begründet den Ausschluss.

Für diese Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend geeignetere Standorte vorhanden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

A) Grundflächenzahl

Es wird entsprechend der innerörtlichen Lage in Anlehnung an die aufgelockerte umgebende Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß der Baunutzungsverordnung.

B) Höhe der baulichen Anlagen

Zur verträglichen Einbindung der geplanten Gebäude in die Umgebung werden zusätzlich Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen. So wird eine proportionsgerechte

und auf die vorhandene Umgebungsbebauung abgestimmte Neubebauung gewährleistet.

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (Höchstmaß) in Meter über Oberkante der Erschließungsanlage bestimmt. Hierzu wird für Gebäude mit geneigten Dächern (Dachneigung größer 5°) die Traufhöhe auf maximal 4,50 m, die Firsthöhe auf maximal 8,50 m festgesetzt. Für Gebäude mit Flachdach gilt eine maximale Attikahöhe von 7,00 m.

Die Maße ergeben sich aus den Bestimmungsgrößen des dabei zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeptes. Sie entsprechen einer Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen. Auf diese Weise wird eine städtebaulich verträgliche Einfügung in die umgebende Bebauung gewährleistet und eine Überdimensionierung der Gebäude ausgeschlossen.

4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Grundlage der Anordnung der Baugrenzen bildet das städtebauliche Konzept, so dass gestalterische und raumwirksame Akzente zur räumlichen Fassung des Gebietes gesetzt werden.

4.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 bleiben grundsätzlich zulässig.

Stellplätze / Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. So wird sichergestellt, dass die Freiflächen nicht zusätzlich durch weitere Stellplätze überbaut werden.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bauantrages bzw. der Freistellungsunterlagen sind der Stellplatzbedarf und die konkrete Anordnung der einzelnen Stellplätze nachzuweisen.

5.0 Auswirkungen der Planung

Die Maßnahme berührt nicht den Haushalt der Stadt Wassenberg.

Das gesamte Grundstück befindet sich im Eigentum der Antragsteller.
Die Erschließungskosten werden vom Antragsteller übernommen.

Wassenberg, den 11.02.2016

RoA Rongen Architekten GmbH

