



Legende

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4: Grundflächenzahl
 - II: Zahl der Vollgeschosse
 - TH: 7,0: max. Traufhöhe
 - GH: 11,0: max. Gesamthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Gemeinbedarfsfächen**
 - Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Kommunikationsfläche / Kirmesplatz / Schützenplatz"
- Verkehrsflächen**
 - Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - P: private Grünflächen
 - Ö: öffentliche Grünflächen
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen/Naturgewalten erforderlich sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Anlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig ist.
 - Stellplätze, Caragen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)**

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Caragen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Caragen" zulässig sind.

Bauliche Anlagen für Müllbehälter sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Zwischen Caragator / -zufahrt und Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

Nebenanlagen in Form von Gartengerätehäusern, Gewächshäusern o. ä. sind grundsätzlich nur bis zu einer Grundfläche von 6,0 qm zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für das Allgemeine Wohngebiet WA, hier sind ausnahmsweise größere Nebenanlagen zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Für die allgemeinen Wohngebiete WA, und WA, gilt:

 - Überkante Erdgeschossfußboden:**

Die Oberkante Erdgeschossfußbodens der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle folgende maximale Höhe der an das Baugrundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten:

 - Überkante Erdgeschossfußboden: max. 0,5 m über öffentlicher Verkehrsfläche

Für die jeweilige Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die mittlere Höhenlage auf der Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche maßgeblich.
 - Traufhöhe / Gesamthöhe**

Die Oberkante der Traufe bzw. der Gesamthöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle folgende Höhen überschreiten:

 - Traufhöhe: max. 7,0 m über Straßenniveau
 - Gesamthöhe: max. 11,0 m über Straßenniveau

Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Die Gesamthöhe wird als maximale Höhe einer baulichen Anlage definiert.
- Grünordnerischen Festsetzungen**
 - Erhaltungsebot gemäß § 9 Abs. 25 b BauGB**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz bestehender Bäume und Sträucher sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahme sind sie durch einen Bauzaun zu schützen. Für jeden gemäß Festsetzung zu erhaltenden Baum sind Baumscheiben von mind. 4 m Durchmesser in wasserundurchlässigem Material auszuführen.
 - Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Waldsaum:

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im südöstlichen Teil des Plangebietes am Haldefuß ist als freiwachsende Hecke / Waldsaum (Pflanzenabstand max. 1,5 m) mit Laubgehölzen der Artenliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Freiwachsende Hecke:

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze vom Millicher Bach in Richtung Halde ist auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine dreireihige freiwachsende Hecke (Pflanzenabstand max. 1,5 m) mit Laubgehölzen der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ausführungszeitraum der Pflanzungen:

Die Pflanzungen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode (Herbst / Frühjahr) nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme durchzuführen.

Artenliste 1:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelrösche
Corylus avellana	Hassel
Crataegus laevigata	Zweigrippeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirnsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix spec.	div. Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, 2x v., o. B., Höhe mind. 100 – 150 cm

- Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Zum Zwecke des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs gemäß § 8 a BNatSchG und § 1 a BauGB werden dem Bebauungsplan Nr. 1.1-105-0 – Schaufenberger Straße – folgende externe Ausgleichsflächen zugeordnet:

Stadt Wassenberg, Gemarkung Myhl, Flur 7, Teilstück aus Flurstück 226 (2.700 qm)
Stadt Hückelhoven, Gemarkung Brachelen, Flur 22, Teilstück aus Flurstück 101 (1.223 qm)

Die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan des Landschaftsplanungsbüros Inge Schulz, Wurselen, konkretisiert.
- Bergbauliche Einwirkungen**

Verwerfungszone

Das Plangebiet liegt im Bereich einer geologischen Verwerfungszone (Rurand-Sprung). Aufgrund dessen sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Der gesamte zeichnerisch dargestellte Bereich ist von Bebauung freizuhalten.

