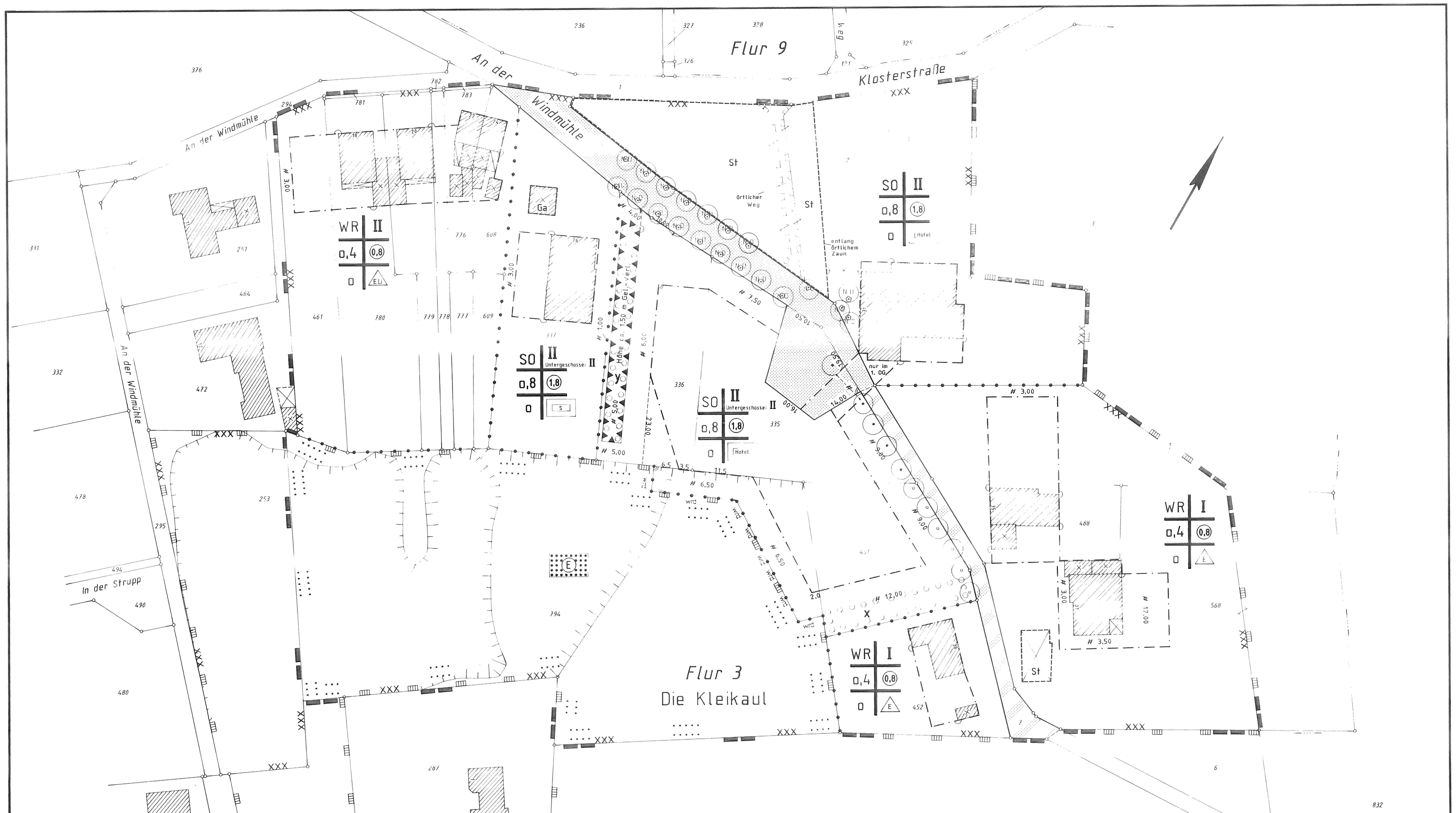



Textliche Festsetzungen

1. Im "Reinen Wohngebiet" -WR- gem. § 3 BauNVO 1990 werden zugelassen Wohngebäude

2. Im "Sondergebiet" -SO- gem. § 11 BauNVO 1990 werden Gebäude mit folgenden Nutzungen zugelassen:
   a - für soziale Zwecke
   b - für Restaurant
   c - für Hotel

3. Auf den 'Nicht überbaubaren Flächen' des "Sondergebiet" -SO- gem. § 11 BauNVO 1990 mit der Festsetzung 'Hotel' ( den Parzellen 336; 335; 451 und Teilstück aus 794) sind Nebenanlagen, außer der Zufahrt, nicht zulässig.

4. Bei der Erstellung zusätzlicher Bauwerke und/oder Erweiterung von Gebäuden ist ein Ausgleich der Versiegelung entsprechend der Berechnung und der Wahl der Arten vorzunehmen. Die notwendige Flächengröße wird wie folgt berechnet:
   überbaubare Grundfläche x 1 3 = Pflanzfläche.
   Es ist eine standortgerechte Strauchpflanzung zu erstellen, mit Arten wie Hasel, Hartriegel, Liguster, Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Wildrosen, Holunder, Schneeball, Strauchweiden. Blühende Ziersträucher wie z.B. Forsythie, Sommerflieder, Flieder oder Hortensie dürfen zugemischt werden, jedoch mit der Anzahl von höchstens 1/3 der Gesamtanzahl. Die Pflanzgrößen betragen 60/100, Pflanzabstand untereinander 1m. Wahlweise können auch entlang der Grundstücksgrenzen Schnitthecken der Arten Hainbuche, Liguster, Feldarhorn oder Weißdorn angelegt werden, Pflanzabstand 0,4m. Die Schnitthecke kann mit 0,5 qm pro lfdm auf die Pflanzfläche angerechnet werden. Pro 50 qm Pflanzfläche ist ein Baum zu pflanzen. Dies kann ein Obstbaum sein oder ein heimischer Laubbaum wie Eiche, Linde, Ahorn, Vogelkirsche, Esche, Hainbuche, Rotbuche, Eberesche, Vogelkirsche. Die Ostbäume sollen als Hochstamm, die Laubbäume als Heister mit einer Höhe von 150/200 cm, Stammbusch oder Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang gepflanzt werden. Nadelgehölze sowie exotische Gehölze sind nicht zugelassen."

5. Die vorhandene Lindenallee ist um weitere 9 Linden (Neuanpflanzung) zu ergänzen.

6. Auf den Parzellen 335, 336, 451 und 794 (teilweise) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
   Auf der Fläche des Schutzwalles ( y ) sowie ( auf der Fläche 'z' ) an der östlichen Grundstücksgrenze parallel zu Parzelle 452 sind im B-Plan jeweils Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) eingetragen.
   Auf diesen beiden Flächen sind die Pflanzungen wie folgt vorzunehmen.
   a) Die Pflanzungen sind 4-reihig im Raster von 1x1 m für Sträucher und 1,5x1,5 m für Bäume zu pflanzen und stufig aufzubauen (Bäume in der Mitte der Pflanzfläche). Es sind einheimische Sträucher und Bäume der folgenden Arten zu verwenden:
      Bäume 1 und 2 Ordnung als Heister, 2 x v. 125/150
      Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Hainbuche, Eberesche, Sträucher 2 x v. 60/100. Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Hundsrose, Salweide, Schneeball
   b) Zwischen nördlicher errichteter Gebäudekante und der Straße "An der Windmühle" (Parzelle 1) sind 10 Linden als Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm - gemessen in 1m Höhe - zu pflanzen

7. Der neue Waldrand ( gekennzeichnet durch ' wrd' ) ist in einer Tiefe von 10 m nach Angaben des Forstamtes entsprechend K6 Lpfl Bglpl. (W1) auf Parzelle 794 zu unterpflanzen.
   Die neu angelegten Pflanzflächen und Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

8. Die privaten Zufahrten zur Tiefgarage sind in wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

9. Die Flächenteile der Grundstücke Parzelle 2 und Parzelle 287, die heute mit Wald bestanden sind entsprechend der Feststellung des landschaftspflegerischen Begleitplanes vom Juli 1994 - sind Wald im Sinne des Bundeswald- bzw. Landesforstgesetzes. Sie dürfen nicht nach § 39 Landesforstgesetz umgewandelt werden. (Hinweis)

2. Offenlage-Exemplar Oktober 1995

(BÜSTE 93/205 - Rumpf 930171/bplan/003)

**Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.**

## Rechtsgrundlagen (weitere Einzelheiten können der Begründung entnommen werden)

1.a. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S 2253), zuletzt geändert: Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31.08.1991 i. V. m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II, S 1122)
1.b. Das BauGB - Maßnahmengesetz vom 17.05.1990 (BGBl. I, S 926)
1.c. Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1993 I, S 466)
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S 132), zuletzt geändert: - siehe 1.a. -
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S 58)

## Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S 58)

- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- (0,4) — Geschoßflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
- 1,2 — Grundflachenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16 bis 18 BauNVO)
- Mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- o — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- E — Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen - hier: Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- E — Flächen für Wald - hier: Erholungswald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Zweckbindung: St Stellplätze Ga Garagen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) - hier: Schutzwall
- XXX — Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hier: Hotel = Hotel, Gastronomie; S = Einrichtung f. soziale Zwecke
- Anpflanzen Bäume — Erhaltung Bäume — ND Naturdenkmal Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- wrd — Waldrand

## Zeichenerklärung

- Baum
- Böschung
- Flurgrenze
- Vorhandene Bebauung
- Rechter Winkel

| | |
|---|---|
| Es wird hiermit bescheinigt, daß die kartografische Darstellung dem Zustand vom 21.05.1993 entspricht.<br>Hückelhoven, den 30.04.1996<br>gez.<br>*Rumpf*<br>Siegel Öffentlich bestellter Verm.Ing. | Es wird hiermit bescheinigt, daß die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.<br>Hückelhoven, den 30.04.1996<br>gez.<br>*Rumpf*<br>Siegel Öffentlich bestellter Verm.Ing. |
| Der Bebauungsplan hat als Entwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom 8.12.19986 in der Zeit vom 19.12.1994 bis 20.01.1995<br>Der Stadtdirektor<br>i.A. gez.<br>Beeck<br>Siegel | Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom 8.12.1986 durch Beschluß des Rates am 13.02.1996 als Satzung beschlossen worden.<br>Der Stadtdirektor<br>i.A. gez.<br>Beeck<br>Siegel |
| Der Rat der Stadt Wassenberg hat in seiner Sitzung am 30. 03. 1993 gem. § 2 (1) BauGB vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.<br>Wassenberg, den 01.05. 1996<br>Der Stadtdirektor<br>i.A. gez.<br>Beeck<br>Siegel | Der Rat der Stadt Wassenberg hat in seiner Sitzung am 13.10.1994 den Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 8.12.1993 beschlossen.<br>Wassenberg, den 01.05. 1996<br>Der Stadtdirektor<br>i.A. gez.<br>Beeck<br>Siegel |
| Dieser Plan wurde gem. § 11 BauGB am 01.08.1996 angezeigt. Zu diesem Bebauungsplan gehört die Verfügung vom 25.10.1996 Az.: 35.2.12-57-2082/96<br>Köln, den 28.10.1996<br>Der Regierungspräsident Im Auftrag<br>gez. Liese<br>Siegel | Dieser Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB durch Bekanntmachung vom 30.04.1997 als Satzung rechtsverbindlich geworden.<br>Wassenberg, den 02.05. 1997<br>gez.<br>*Erdweg*<br>Siegel Bürgermeister |

2. Ausfertigung

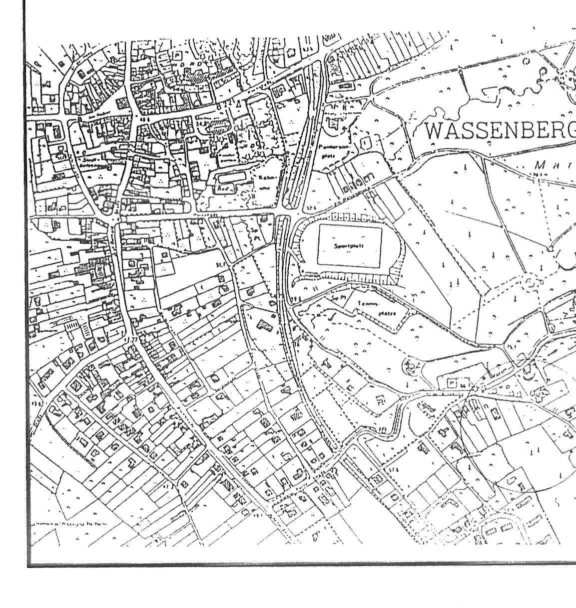
# STADT WASSENBERG

## Bebauungsplan Nr. 37 "An der Windmühle"

Maßstab 1 : 500

Stadtteil: Wassenberg
Gemarkung: Wassenberg
Flur: 3

Übersicht 1 : 5000




BÜSTE

Büro für Stadtplanung Erkelenz Dr.H.H.Herzberg

30.04.1996
01.06.1993


Dr. Herzberg
Stadtplaner AK NW
Dinstuhlerstr. 93
41836 HÜCKELHOVEN
Tel. + Fax 02433 - 86514