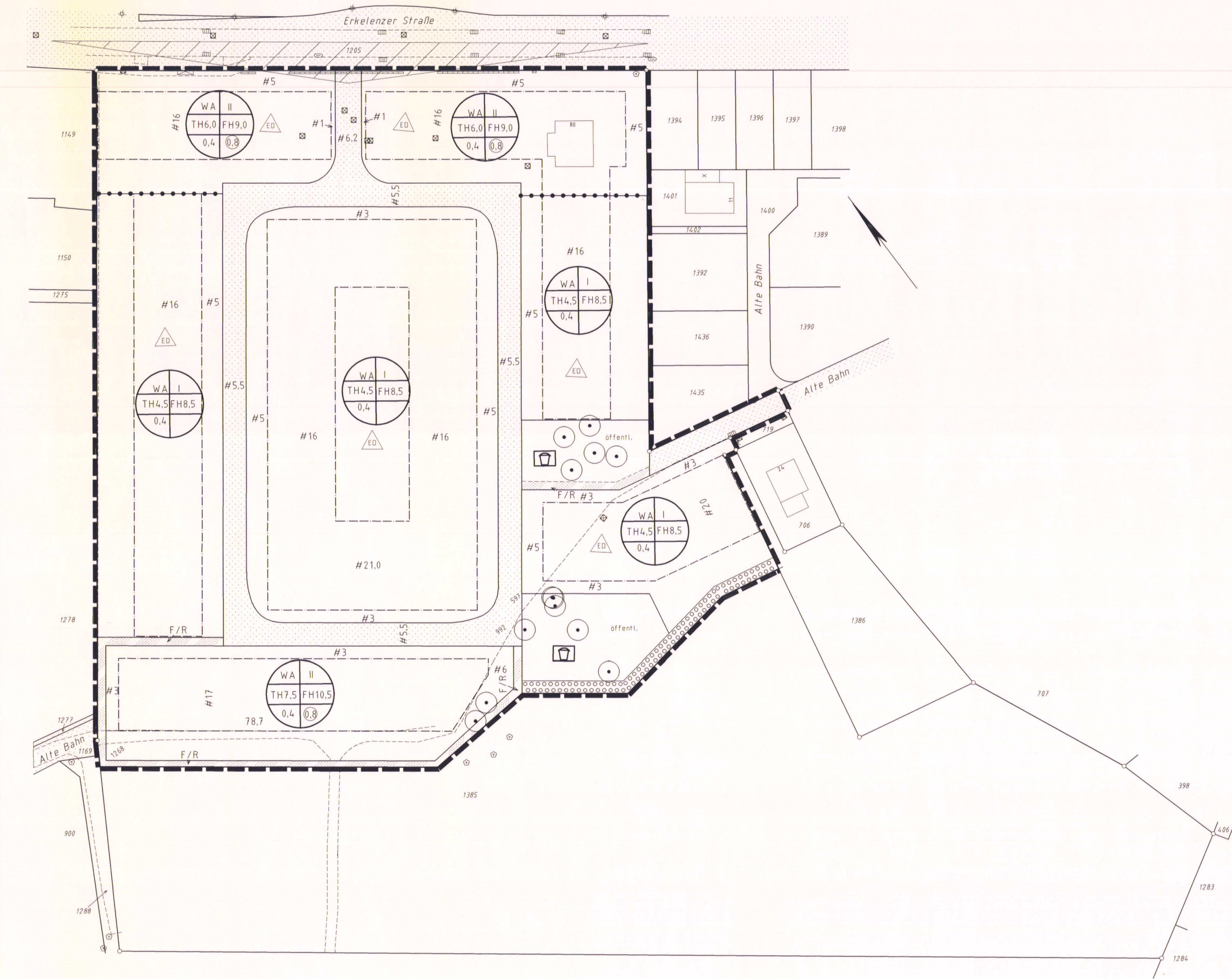




Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
1.1. Gemäß §1 Abs.6 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen gem. §4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
1.2. Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmen gelten für den Bereich der geplanten Eigentumswohnanlage südlich der Straße „Alte Bahn“.
- Höhenlage und der baulichen Anlage**  
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.  
Die Traufhöhe und die Firsthöhe der baulichen Anlagen werden gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage.
- Grünordnerische Festsetzungen**  
3.1. Entlang des Waldrandes sind auf einer Breite von 3 m heimische und bodenständige Sträucher als Aufwertung zu einem natürlichen Waldrandgefüge zu pflanzen. Die Sträucher sind im Abstand von 1,5 x 1,5 m, zweireihig in Gruppen zu 3 – 5 Stück je Art zu pflanzen. Die Art der Sträucher richtet sich nach der Pflanzenliste.  
3.2. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und zum Schutz von Natur und Landschaft weiter zu entwickeln. Ausfallende oder abgängige Bäume sind mit gleicher Art zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume mit geeigneten Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.  
3.3. Die für die öffentlichen Spielplätze benötigten Spielgeräte sind nach Material und Funktionsweise so zu wählen und zu installieren, das durch die Nutzung des Spielplatzes keine Beeinträchtigungen für den Baumbestand zu erwarten sind und ein Einfügen in den Waldbereich gewährleistet ist.  
3.4. Pro Baugrundstück ist mind. ein kleinkröniger Laubbaum- Hochstamm oder Obstbaum im Vorgebietbereich zu pflanzen und zu unterhalten. Entlang der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Schnitthecken gem. Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, ausgenommen davon sind die Grenzen, an den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind.  
Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der zugehörigen baulichen Anlage durchzuführen. Die Art der Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste.
- Garagen**  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Baugrenzen können durch Garagen um max. 1,5 m überschritten werden. Zwischen Garage (Garagentor, -einfahrt) und Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von mind. 5,0 m einzuhalten.
- Mindestgröße der Baugrundstücke**  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt:  
Einzelhäuser (E) : mind. 300 m²  
Doppelhäuser (D) : mind. 500 m²
- Beseitigung von Niederschlagswasser**  
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG auf den Baugrundstücken zu versickern. Aufgrund des festgesetzten Wasserschutzgebietes IIIa sind nur Dachflächenwässer sowie Niederschlagswässer der nicht befahrenen Hofflächen (Terrassen, Wege) zu versickern. Eine Versickerung darf ausschließlich über eine Versickerung über die belebte Bodenzone oder in Versickerungsanlagen über einer mind. 20 cm starken belebten Bodenzone erfolgen. (Ausführung siehe Hydrogeologisches Gutachten der Firma HYDR.O, Aachen)
- Freihaltezonen**  
In dem von Bebauung freizuhaltenden Sichtdreieck entlang der Erkelenzer Straße sind zwischen der Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche Sichtfelder in einer Höhe von 0,8 – 2,5m von Einbauten, die die Sicht behindern (Bäume, Sträucher etc.) freizuhalten, um eine gefahrlose Auffahrt auf die Erkelenzer Straße zu ermöglichen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW**  
Werbeanlagen mit mehr als 2 m² Flächengröße sowie mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

Pflanzenliste

|                         |                                          |
|-------------------------|------------------------------------------|
| <b>Bäume 2. Ordnung</b> | Feldahorn, als Straßenbaum Typ „Elsrijk“ |
| Acer campestre          | Hainbuche                                |
| Carpinus betulus        | Vogelkirsche                             |
| Prunus avium            | Vogelbeere                               |
| Sorbus aucuparia        |                                          |

Pflanzqualität mind. StB 3 x v.m.B. 14-16

Gehölze 3. Ordnung (Sträucher)

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel        |
| Corylus avellana   | Hasel                   |
| Crataegus monogyna | eingriffeliger Weißdorn |
| Prunus spinosa     | Schlehe                 |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche               |
| Betula verrucosa   | Sandbirke               |
| Salix caprea       | Salweide                |

Pflanzqualität mind. 2xv, 5 Tr. H/B 100- 150 cm

Schnitthecken

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Acer campestre     | Feldahorn |
| Carpinus betulus   | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn  |
| Ligustrum vulgare  | Liguster  |

Obstbäume

Es kann das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst verwendet werden. Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden (Empfehlungen der Landwirtschaftskammer Rheinland). Apfelsorten (Anbau im Grasland möglich, anspruchlos an Boden): Jakob Lebel, Winterrambour, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel. Birnensorten (Ansprüche wie Apfelsorten): Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Gute Graue, Westf. Glockenbirne) Pflanzqualität Hochstamm, mind. Stammhöhe 180 cm

Nachrichtliche Übernahme:

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 19.04.1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg. Auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen wird hingewiesen.

Hinweis:

Der Fund von Bodendenkmälern ist nicht auszuschließen. Es wird auf die Pflichten der §§ 14 u. 15 Denkmalschutzgesetz NW beim Auffinden von Bodendenkmälern verwiesen. Archäologische Funde sind bei der Stadt Wassenberg oder beim Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)

Planzielenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen(BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995(GV.NW S.218)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1996 (GV. NW. S. 666)

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

vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 64  
Erkelenzer Straße/ Alte Bahn  
mit der 1. vereinfachten 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, § 10 Abs. 2 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

8 Geschobflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

FH zulässige Firsthöhe

TH zulässige Traufhöhe

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F/R Zweckbestimmung: Fußgänger/ Radfahrer

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhaltung von Bäumen

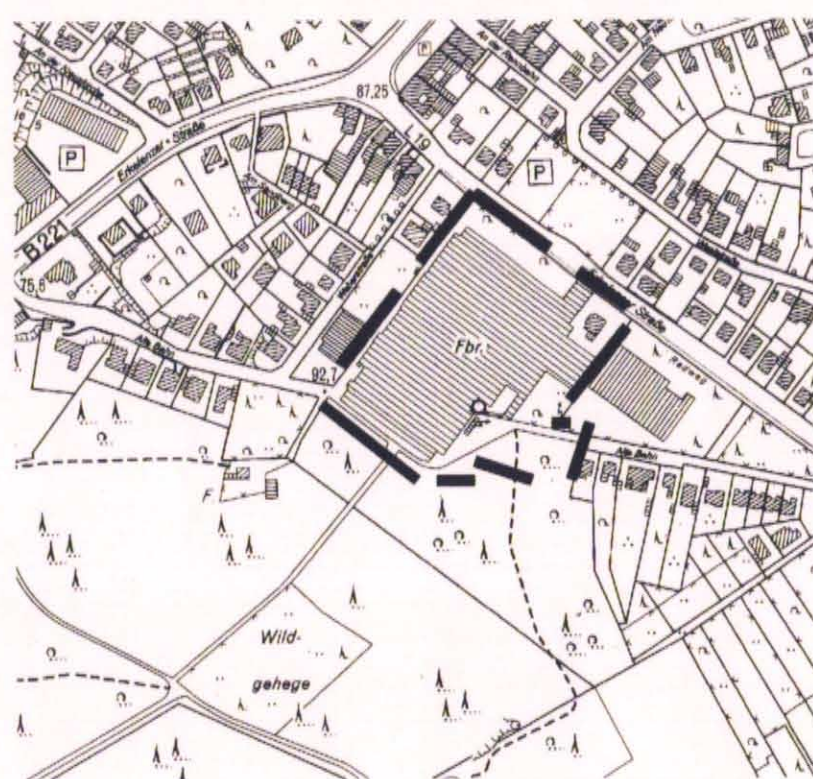
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

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

Sichtdreieck, von Bebauung und Sichtbehinderung freizuhalten

Übersicht im Maßstab 1:5000



Planverfasser: WV Projektmanagement  
Dipl.- Ing. W. Vieten  
Tannenwaldstr. 18  
41849 Wassenberg

Erstellt durch: Harald Tillmanns  
O.b.V.I.  
Lothforster Str. 6  
41849 Wassenberg-Eulenbusch

vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr.64  
Erkelenzer Straße/ Alte Bahn  
mit der 1. vereinfachten Änderung



Gemarkung Wassenberg, Flur 2, M 1:500

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und diesen textlichen Festsetzungen. Eine Begründung ist dem Plan beigelegt

2. Ausfertigung

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 19.06.2002 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.64 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Wassenberg, den 27.11.2002  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
gez.

Sendke

Siegel

Der Aufstellungsbeschluss ist am 17.07.2002 öffentlich bekannt gemacht worden.

Wassenberg, den 27.11.2002  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez.

Sendke

Siegel

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 25.04.2001 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs gem. §3(2) BauGB beschlossen

Wassenberg, den 27.11.2002  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez.

Sendke

Siegel

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung und in der Zeit vom 02.10. bis 04.11.2002 gem. § 3(2) BauGB öffentlich aus gelegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 24.09.2002

Wassenberg, den 27.11.2002  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez.

Sendke

Siegel

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Wassenberg vom 19.12.2002 als Satzung beschlossen worden.

Wassenberg, den 20.12.2002  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez.

Sendke

Siegel

Der Satzungsbeschlusses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gem. § 10(3) BauGB am 23.04.03 mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht.

In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der § 44(3), Sätze 1 und 2, sowie (4) und § 215(1) BauGB und § 7(6) GO NW hingewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat am 23.04.03 Rechtskraft erlangt.

Wassenberg, den 24.04.2003

gez.

Erdweg  
Bürgermeister

Siegel

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind und die kartografische Darstellung dem Zustand vom 21.07.2002 entspricht.

Wassenberg, den 20.12.2002

gez.

Dipl. Ing. Harald Tillmanns  
Öffentl. best.  
Vermessungsingenieur

Siegel

Dieser Plan ist Urkundsplan.

Wassenberg, den  
der Bürgermeister  
Im Auftrag

Siegel

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Wassenberg, den  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

Siegel