



# Bebauungsplan Nr. 75 Mittlerer Weg

## 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 (§ 19 BauNVO)
- (0,8)** Geschossflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Strassenverkehrsfläche**
- Strassenbegrenzungslinie**

**Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

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

**Sonstige Planzeichen**

- — — —** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- - - - -** vorgeschlagene Grundstücksteilung

**Planungsgrundlage und Graphische Darstellung:**

Dipl.-Ing. Harald Tillmanns  
Öffentl. best. Vermessungs-Ing.  
Lothorster Straße 6  
41849 Wassenberg - Eulenbusch



**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONWF) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV. NRW. S. 259)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 686), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 526), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 708)

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 75 „Mittlerer Weg“

**1. 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.

**2. Höhenlage der baulichen Anlage**  
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.  
Die Traufhöhe wird auf max. 6 m und die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 9,2 m festgesetzt und wird gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage.

**3. Ausgestaltung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Pro Baugrundstück sind mind. ein kleinkroniger Laubbaum- Hochstamm oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Schnitthecken zu pflanzen, entlang der hinteren Grundstücksgrenzen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes zu bepflanzen.  
Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der zugehörigen baulichen Anlage durchzuführen. Die Art der Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste.

**4. Garagen**  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garage (Garagentor, -einfahrt) und Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

**5. Beseitigung von Niederschlagswasser**  
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist gemäß § 51a LWG auf den Baugrundstücken zu versickern (Ausführung siehe Hydrogeologisches Gutachten der Firma HYDR.O., Aachen). Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen.

**6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONWF**  
Werbeanlagen mit mehr als 2 m² Flächengröße sowie mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind nicht zulässig

**7. Pflanzenliste**  
**Bäume 1. Ordnung**  
Fagus sylvatica Buche  
Quercus robur Stieleiche  
Quercus petraea Traubeneiche  
Tilia cordata Winterlinde, als Straßenbaum Typ „Rancho“

**Bäume 2. Ordnung**  
Acer campestre Feldahorn, als Straßenbaum Typ „Elsrijk“  
Carpinus betulus Hainbuche  
Prunus avium Vogelkirsche  
Sorbus aucuparia Vogelbeere

**Gehölze 3. Ordnung (Sträucher)**  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Crataegus monogyna eingriffeliger Weißdorn  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche  
Rosa canina Hundrose  
Sambucus nigra Schw. Holunder  
Viburnum opulus Schneeball

**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.  
Pflanzqualität Hochstamm, mind. Stammhöhe 180 cm

**Hinweise:**  
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde wird auf die Pflichten der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen; die Stadt Wassenberg oder das Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege ist unverzüglich zu informieren.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2.  
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher sind die Erarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Die ortsüblichen und unvermeidbaren landwirtschaftlichen Geruchs-, Schall- und Staubimmissionen sind zu dulden, soweit es sich nicht um, für die Gesundheit schädliche Umwelteinwirkungen handelt.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 23.01.08 für den Bebauungsplan Nr. 75 Mittlerer Weg den Aufstellungsbeschluss gefasst.  
Wassenberg, den 27.08.2008  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
Beeck (Dipl. Ing.)

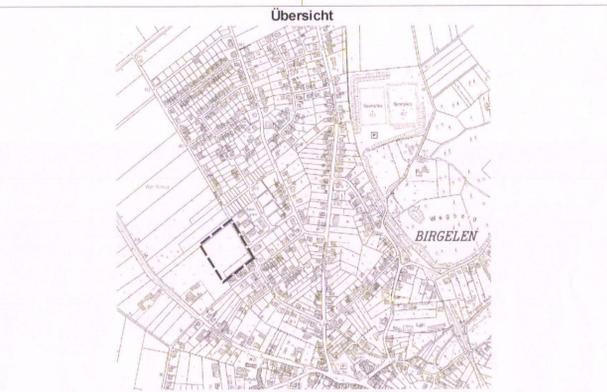
Der Aufstellungsbeschluss ist am 05.03.2008 öffentlich bekannt gemacht worden.  
Wassenberg, den 27.08.2008  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
Beeck (Dipl. Ing.)

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 27.08.08 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.  
Wassenberg, den 27.08.2008  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
Beeck (Dipl. Ing.)

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung in der Zeit vom 19.08. bis 17.10.2008 gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 03.09.2008.  
Wassenberg, den 20.10.2008  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
Beeck (Dipl. Ing.)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10(3) BauGB am 28.04.2009 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 Bebauungsplan hat am 28.04.09 Rechtskraft erlangt.  
Wassenberg, den 29.04.2009  
Winkens  
Bürgermeister

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Festsetzungen der städtebaulichen Planung gemeinhin eindeutig sind und die kartografische Darstellung dem Zustand vom entspricht.  
Wassenberg, den 27.08.2008  
Dipl.-Ing. Harald Tillmanns  
Öffentl. best. Vermessungs-Ing.



**Bebauungsplan Nr. 75 „Mittlerer Weg“**  
Gemarkung Birgelen, Flur 9, Maßstab 1 : 500  
Dieser Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und diesen textlichen Festsetzungen. Eine Begründung ist dem Plan beigelegt.  
Stadt Wassenberg  
Fachbereich Planen und Bauen  
Beeck (Dipl. Ing.)