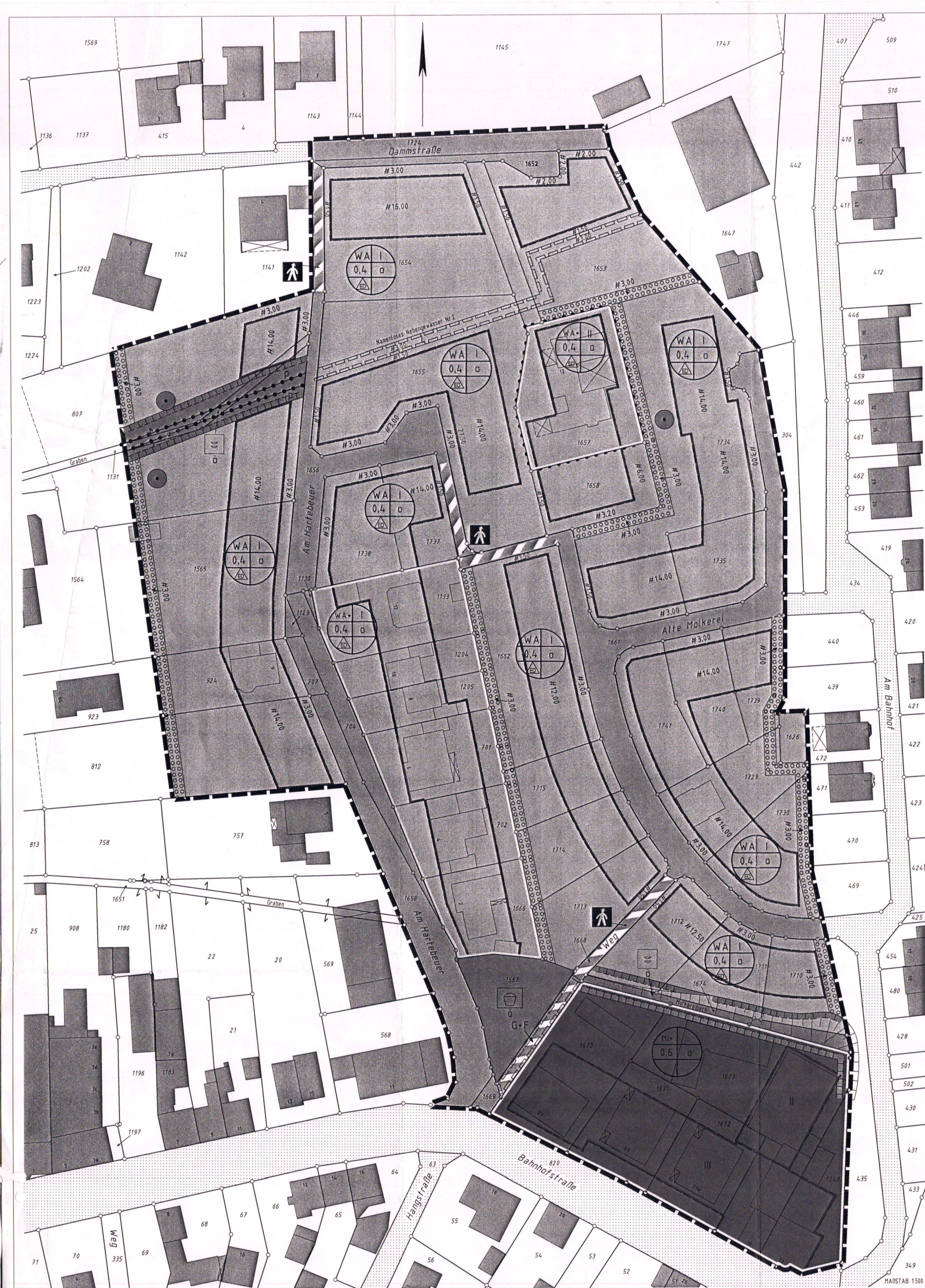




Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

I-III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

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

O Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

EO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

B Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

S Straßenverkehrsfläche

B Straßenbegrenzungslinie

VA Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

hier: Fußgängerbereich

Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

G Grünfläche

p privat **o** öffentlich

S Spielplatz

G Gewässer

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die

Regelung des Wasserabflusses

§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

WA = / MI = Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

hier: Abgrenzung von Gebieten, für die eine Ableitung des Niederschlagswassers in oberirdische Gewässer nicht festgesetzt ist

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

und Landschaft

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

S Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Natur und Landschaft

E Erhaltung: Bäume

S Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

--- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

(zugunsten der Stadt Wassenberg)

Planungsgrundlage und Graphische Darstellung:

Dipl.-Ing. Harald Tillmanns

Offent. best. Vermessungs-Ing.

Lothforster Straße 6

41849 Wassenberg - Eulenbusch

Tele. 02432/934130 Fax 02432/934132

Homepage: www.vermessung-wassenberg.de

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 (BauONV) 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. 566), 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. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.

Dezember 2007 (GV. NRW S. 708)

Bebauungsplan Nr. 28

“Bahnhofstraße/Nautikstraße“

2. Ergänzung

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (MI)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht

Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht

Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage

2.1 Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf im Mittel höchstens 0,5 m über

der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

2.2 Trauf- und Firsthöhe

Für Gebäude innerhalb des WA (eingeschossig) gilt:

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 4,5 m, die Firsthöhe auf

max. 8,50 m (gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze

vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage) begrenzt.

Für Gebäude innerhalb des WA (zweigeschossig) gilt:

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 6,5 m, die Firsthöhe auf

max. 10,50 m (gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze

vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage) begrenzt.

3. Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garage (Garagator, -einfahrt, -

Grabenverkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,0m sein.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen, Begrünung der Baugrundstücke

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf der

gesamten Länge mit Laubgehölzen gemäß Artenliste 3 zu bepflanzen.

Pro Baugrundstück ist mind. ein Laubbaum der Artenliste 1 oder ein

hochstämmiger Obstbaum der Artenliste 2 zu pflanzen und zu unterhalten.

Siehe die hinteren Grundstücksgrenzen, sofern sie nicht an eine gemäß § 9

(1) Nr. 20 oder Nr. 25 BauGB festgesetzte Fläche angrenzen, sind durch

Pflanzung von Laubgehölzen der Artenliste 3 als freiwachsende Hecke

(Pflanzenabstand maximal 1m) oder als Schnitthecke (Pflanzenabstand mind. 3 St.

je lfm.) einzugrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der

zugehörigen baulichen Anlage durchzuführen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

und Landschaft

Die so gekennzeichnete Fläche nördlich der Dammsstraße ist auf der gesamten

Länge fünfjährig mit bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 3 zu

bepflanzen. Der Pflanzenabstand beträgt maximal 1m x 1m. In der Mittelreihe sind

insgesamt mind. 12 Bäume 2.Ordnung gemäß Artenliste 3 zu pflanzen.

Entlang der Böschungen des Bachbettes sind beidseitig Roterlen (*Alnus*

glutinosa) mit einer Pflanzhöhe von mind. 200 cm in einem Abstand von max.

10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf mind. einem Drittel der

Flächen sind bodenständige Laubgehölze der Artenliste 3 mit einem

Pflanzenabstand von max. 1m x 1 m zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu

erhalten.

Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der

zugehörigen baulichen Anlage durchzuführen.

4.3 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Entlang der Außenseiten der Grünfläche sind auf einer Gesamtlänge von mind.

50 m Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 3 zu

pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mind. 3 Gehölze je laufenden Meter

zu pflanzen.

4.4.1 Der notwendige externe ökologische Ausgleich für die Flurstücke 1626, 1654,

1655, 1658, 1735, 1737, 1738, 1740, 1741 wird auf den Grundstücken

Gemarkung Birgelen, Flur 13, Flurstück 104 und Gemarkung Wassenberg, Flur

7, Flurstücke 680 und 681 sowie 983-987 durchgeführt.

4.4.2 Der notwendige externe ökologische Ausgleich für die Flurstücke 704, 707,

1129, 1130, 1650, 1652, 1656, 1661, 1668, 1669, 1724 (Verkehrsflächen inkl.

Fußwege) wird auf den Grundstücken Gemarkung Birgelen, Flur 13, Flurstück

104 und Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstücke 680 und 681 sowie 983-

987 durchgeführt.

4.4.3 Der notwendige externe ökologische Ausgleich für die Flurstücke 807, 812, 924,

1565, 1653, 1662, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1729, 1730, 1734,

1739 wird, unter Berücksichtigung und Abzug der bereits auf den jeweiligen

Flurstücken festgesetzten Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a

BauGB, auf den Grundstücken Gemarkung Birgelen, Flur 13, Flurstück 104 und

Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstücke 680 und 681 sowie 983-987

durchgeführt.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG auf

den Baugrundstücken zu versickern oder sofern örtlich nicht möglich in den

öffentlichen Kanal einzuleiten. Aufgrund des festgesetzten

Wasserschutzbereiches sind nur Dachflächenwässer sowie

Niederschlagswässer der nicht befahrenen Hofflächen (Terrassen, Wege) zu

versickern. Eine Versickerung darf ausschließlich über eine großflächige

Versickerung über die belebte Bodenzone oder in Versickerungsanlagen über

einer mind. 20 cm starken belebten Bodenzone erfolgen.

Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche sowie der

Garageneinfahrten ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

6. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA des festgesetzten

Wasserschutzbereiches.

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Bodendenkmäler vermutet.

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Wassenberg oder das

Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, zu informieren.

7.2 Grundwasserstand

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ca. < 3,0 m unter Flur.

7.3 Bodenuntersuchungen

Zu Flurstück 13 und 899 wird auf die Bodenuntersuchungen vom 09.03.1989

und vom 21.05.1991 hingewiesen.

Pflanzenlisten

Artenliste 1: Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste 2: Obstbäume

Apfelsorten: Goldpamäne, Rhein. Bohnapfel, Jakob Lebel, Winterrambour, Rote

Stemmenette, Kaiser Wilhelm, Ontario, Boskoop, Jakob Fischer

Bimonsorten: Clapps Liebig, Köstliche von Charneu, William Christbirne,

Münsterbirne,

Pflaumen-, Kirschenorten: Deutsche Hauszwetsche, Ontariopflaume, große grüne

Renedode, Nancy-Mirabelle, Schattenmorelle, große schwarze Korneikirsche, gelbe

Korneikirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

Juglans regia

Walnuß

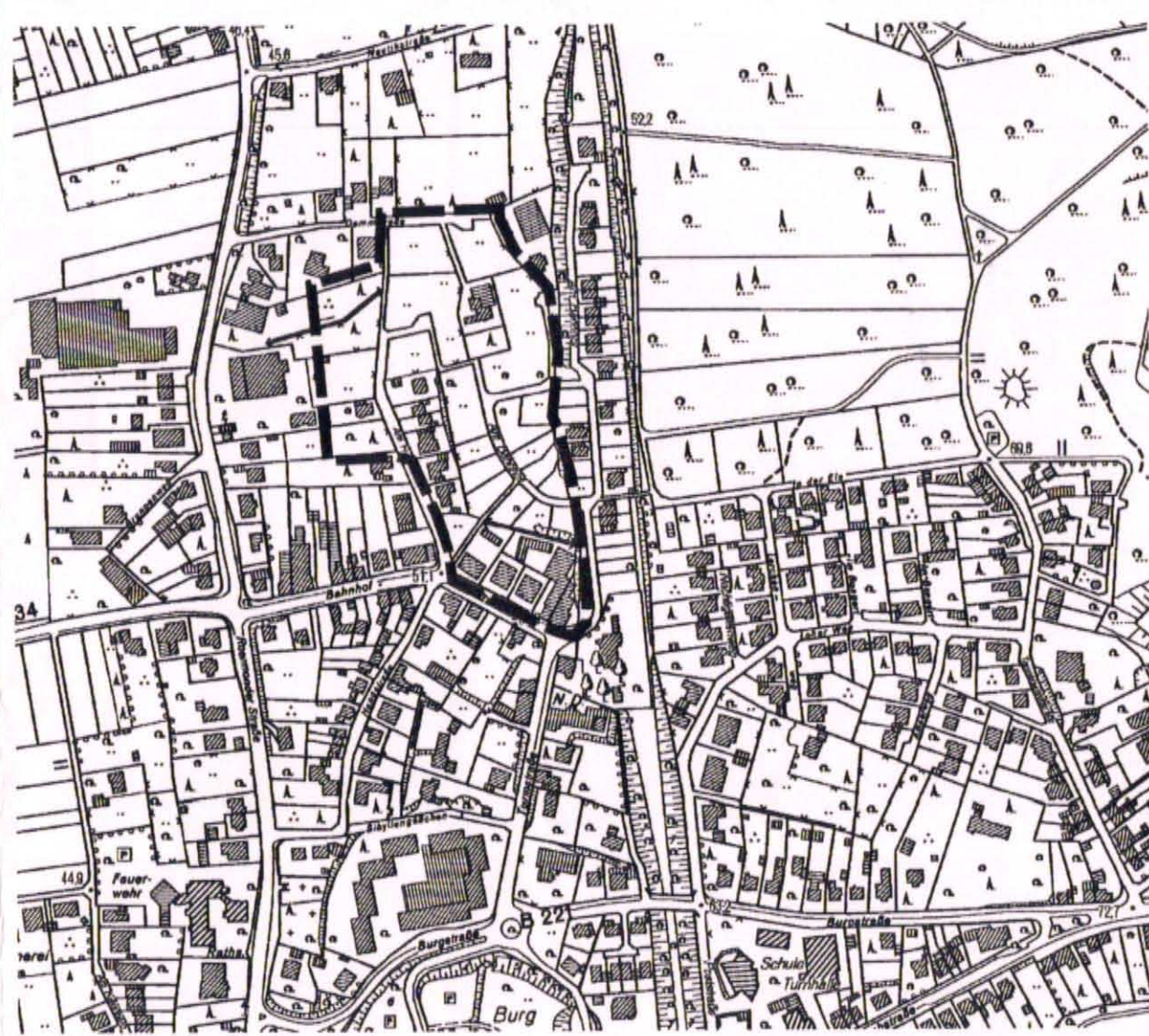
Artenliste 3: Sträucher und Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Korneikirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Übersicht



Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der

Stadt Wassenberg hat am 16.06.2009 für die 2. Er-

gänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 Bahnhofstra-

ße/Nautikstraße 2-Ergänzung den Aufstellungsbe-

schluss gefasst.

Wassenberg, den 19.07.2009

Der Bürgermeister

In Vertretung

902.

Darius

Siegel

Der Aufstellungsbeschluss ist am 05.12.2009

öffentlich bekannt gemacht worden.

Wassenberg, den 19.07.2009

Der Bürgermeister

In Vertretung

902.

Darius

Siegel

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der

Stadt Wassenberg hat am 16.06.2009 die öffentliche

Auslegung des

Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

Wassenberg, den 19.07.2009

Der Bürgermeister

In Vertretung

902.

Darius

Siegel

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung

in der Zeit vom 16.12.2009 bis 16.01.2010

gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung

erfolgte am 05.12.2009

Wassenberg, den 19.07.2009

Der Bürgermeister

In Vertretung

902.

Darius