Stadt Wassenberg

Bebauungsplan Nr. 42 "Im Orsbecker Feld"

Textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG. vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I,1991 S. 58)
- Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 14.7.1996 (GV NW, S. 666)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung- (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7.3.1995 (GV.NW. S. 218, ber. S. 982)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GV NW Nr.59 S.926)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Landschaftsgesetz NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.8.1994 (GV NW S 710)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 - 8 sowie nach Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

1.4. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten einschließlich unterirdischer Stellplätze und Garagenanlagen mit anzurechenen.

Durch Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche im Einzelfall um 0,1 überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen würde.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,0 m vor die Baugrenze bzw. Baulinie und das Vortreten von Dachüberständen um max. 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen und Garagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Stellplätze und begrünte Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn nicht mehr als zwei Stellplätze oder begrünte Carports nebeneinander errichtet werden.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Firstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie der aktiven oder passiven Nutzung von Solarenergie dienen.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1, 2 und 6 BauNVO)

Garagen müssen mindestens 5,0 m hinter der Begrenzungslinie der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, zurückliegen.

4. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)

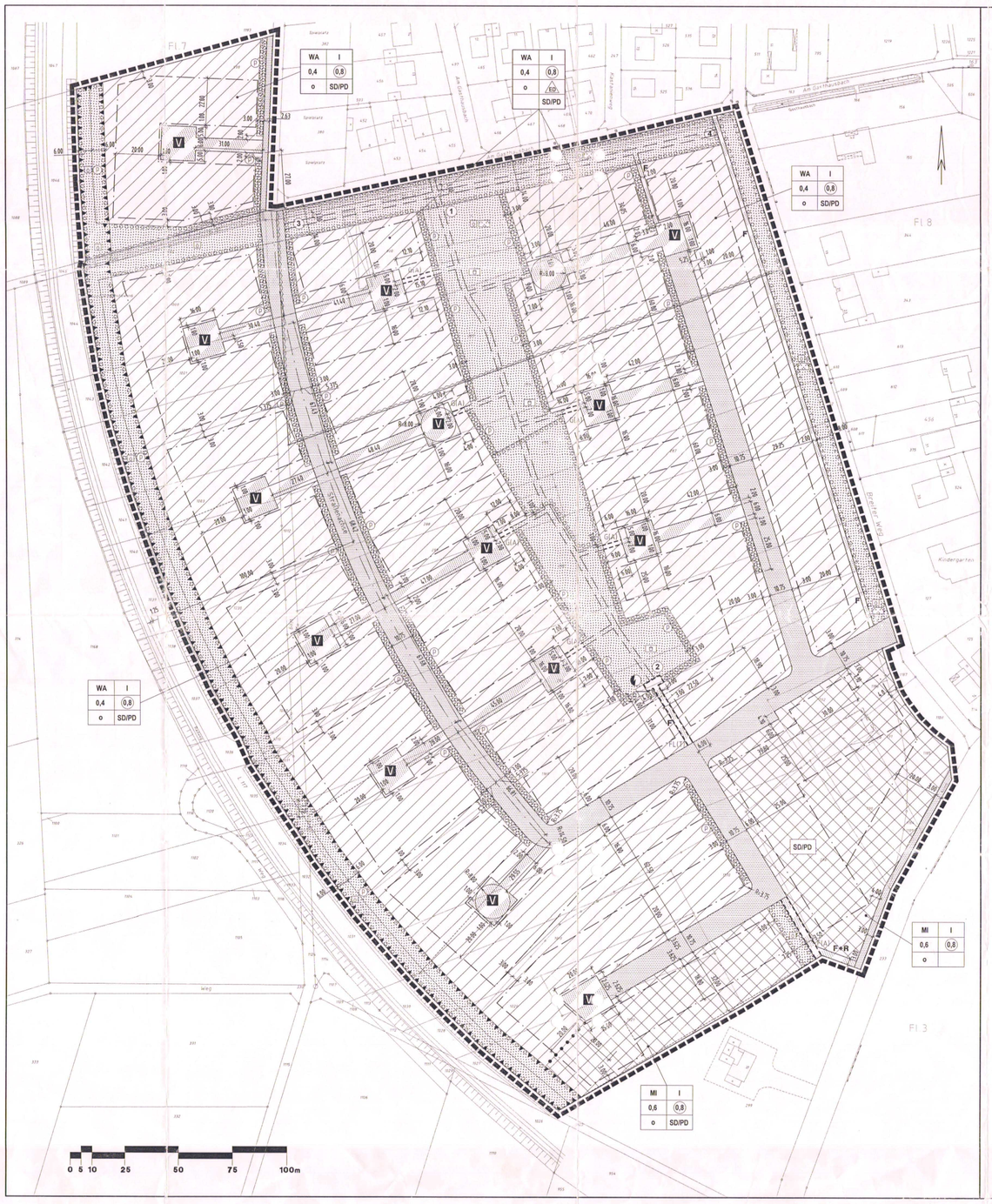
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, liegen.

Bei eingeschossiger Bebauung darf die Traufhöhe, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante zum Schnittpunkt Dachschräge/Außenwand, 4,50 m und die Firsthöhe 8,50 m über Erdgeschoßfußbodenoberkante nicht überschreiten.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegleitend zu den in der Planzeichnung eingetragenen Straßenverkehrsflächen ist beidseitig im Abstand von max. 20 m ein Baum in einem Pflanzbeet von mind. 4 qm Flächengröße zu pflanzen.

6. entfällt



Planzeichenfestsetzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - 0,4 — Grundflächenzahl
   - (0,8) — Geschoßflächenzahl
   - I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - o — offene Bauweise
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - F — Fußwege
   - F+R — Fuß- und Radwege
   - V — Verkehrsberuhigter Bereich
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
   - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
   - Elektrizität
6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
   - Grünflächen
   - P — private Grünflächen
   - Ö — öffentliche Grünflächen
   - Zweckbestimmung:
   - Parkanlage
   - Spielplatz
7. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20,und 25 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
8. Zulässige Dachform, zulässige Dachneigung (§ 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)
   - SD/PD — Satteldächer und Pultdächer
9. Sonstige Planzeichen
   - G(A) — Mit Gehrecht zugunsten der Anwohner zu belastende Flächen
   - F(A) — Mit Fahrrecht zugunsten der Anwohner zu belastende Flächen
   - FL(T) — Mit Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers zu belastende Flächen
   - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4 BauNVO)
10. Nachrichtliche Übernahme
    - Abgrenzung der Wasserschutzzone IIIA der Trinkwassergewinnungsanlage Wassenberg
11. Darstellung ohne Festsetzungscharakter
    - vorgeschlagener Fußweg

Es wird hiermit bescheinigt, daß die kartographische Darstellung dem Zustand vom 09.03.1998 entspricht.

Heinsberg, den 16.11.1998

gez. Siegel
Dipl. Ing.
Helmer Birkenbach
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Heinsberg, den 16.11.1998

gez. Siegel
Dipl. Ing.
Helmer Birkenbach
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Wassenberg hat am 19.11.1996 für den Bebauungsplan Nr. 42 den Aufstellungsbeschluß gefaßt.

Wassenberg, den 09.09.1998
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.
Sendke Siegel

Der Rat der Stadt Wassenberg hat am 24.09.1998 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Wassenberg, den 16.11.1998
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.
Sendke Siegel

Der Aufstellungsbeschluß ist am 20.12.1996 öffentlich bekanntgemacht worden.

Wassenberg, den 09.09.1998
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.
Sendke Siegel

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung in der Zeit vom 07.10.1998 07.11.1998 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 29.09.1998.

Wassenberg, den 16.11.1998
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.
Sendke Siegel

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Wassenberg vom 19.11.1998 als Satzung beschlossen worden.

Wassenberg, den 20.11.1998
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.
Sendke Siegel

Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB am 15.01.1999 mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme ortsüblich bekanntgemacht.

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 15.01.1999 Rechtskraft erlangt.

Wassenberg, den 25.01.1999

gez.
Erdweg
Bürgermeister Siegel

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

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Siegel

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Flachdächer, mit Ausnahme von Einzel- und Doppelgaragen sowie Glasüberdachungen, müssen zu mindestens 50% extensiv begrünt werden.

Je vier ebenerdig errichteter Stellplätze (einschl. der Stellplätze auf Ausstellungs- und Lagerflächen) auf privater Fläche muß ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gem. Pflanzenliste im Anhang der Begründung gepflanzt werden.

Pro Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet ist mind. ein Laubbaum-Hochstamm oder Obstbaum gem. Pflanzenliste im Anhang der Begründung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf privaten Grünflächen sind entlang der Erschließungsstraßen als geschnittene Hecken und entlang der öffentlichen Grünbereiche als geschnittende oder freiwachsende Hecken gem. Pflanzenliste im Anhang der Begründung auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken dürfen ausnahmsweise zur Errichtung von Grundstückszufahrten unterbrochen werden, wenn sonst die Nutzung des Grundstücks wesentlich erschwert würde.

In der Planzeichnung sind Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und gleichzeitig nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 oder § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind wie folgt zu bepflanzen:
Innerhalb der Flächen sind mehrreihige, lockere, freiwachsende Hecken unterschiedlicher Breite zu pflanzen. Es ist eine artenreiche Wildkrautfläche zu entwickeln. Die Hecken sind mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung einzeln oder in Gruppen locker zu überstellen. Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,50 m. Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von mind. 10 m und Bäume 2. Ordnung im Abstand von mind. 5 m zu pflanzen. Die Mindestgröße bei Bäumen ist StB 3 x v.m.B. 10 - 12. Obstbäume sind als Hochstämme, Stammhöhe 180 cm zu pflanzen. Bei Sträuchern können auch verschulte Sämlinge verwendet werden. Die Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste.

Diese Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme des zugeordneten Baukörpers bzw. bei öffentlichen Flächen nach Bau der Erschließungsstraßen durchzuführen.

8. Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die neu zu errichtende Bebauung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes eine von Bebauung freizuhaltende und begrünte Schutzfläche festgesetzt.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind standörtliche Wiesensaaten zu verwenden. Die Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste im Anhang zu der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist zwischen den Punkten ① und ② und den Punkten ③ und ④ (siehe Planzeichnung) ein Fußweg mit einer Breite von mind. 2 m anzulegen.

10. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NW

10.1 Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind bis zu einem Drittel der Gesamtlänge der zum öffentlichen Raum hin sichtbaren Gebäudeteile zulässig. Die Höhe der Aufbauten darf 1,0 m, gemessen zwischen dem Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut/Dachaufbau und der Traufoberkante des Dachaufbaus nicht überschreiten. Bauliche Anlagen, die der Nutzung von Solarenergie dienen, sind von diesen Festsetzungen nicht berührt.

10.2 Dachneigung

Die Dachneigung, auch bei Staffelgeschossen, wird mit 35°– 45° festgesetzt. Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile dürfen auch andere Dachneigungen erhalten.

10.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Als Dacheindeckung für die geneigten Dächer werden unglasierte Dachpfannen in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit, wobei ein leuchtendes Hellrot ausgeschlossen wird, festgesetzt.

Als Fassadenmaterial für die Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet wird Klinkermauerwerk in roten und braunen Farbtönen festgesetzt. Glänzende und spiegelnde Fassadenmaterialien (hochglänzende Natur- oder Kunststeine, stark reflektierendes Glas, Bleche) sowie Fassaden mit Natursteinimitationen und Teerpappe sind nicht zulässig.

10.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit mehr als 2 qm Flächengröße sowie mit Wechsel-, Lauf oder Blinklicht sind unzulässig.

10.5 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den textlichen Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.3 können zugelassen werden, wenn der gestalterische Zusammenhang mit dem örtlichen Erscheinungsbild gewahrt bleibt.

11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlage Wassenberg. Auf die Einhaltung der Bestimmungen dieser Verordnung wird hingewiesen.

Der Grundwasserstand im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bei ca. 3 bis 5 m unter Flur. Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Planung von unterirdischen Anlagen bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen berücksichtigt werden sollten.

Zur Ermittlung von möglichen Lärmimmissionen im Bebauungsplangebiet und Dimensionierung des Lärmschutzwalles ist ein Schallgutachten erstellt worden (Ing. Büro Dr. Szymanski & Partner, Aachen, 15.8.98, Gutachten Nr. 980 849). Dieses Gutachten ist bei der Stadtverwaltung Wassenberg einsehbar. Über die unter Punkt 8. genannten Festsetzungen zum Schallschutz hinaus sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich, wenn die Umgehungsstraße B 221 n in Betrieb genommen worden ist.

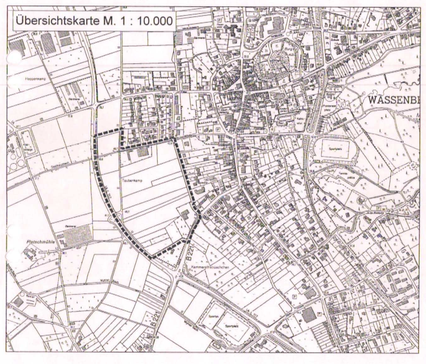
Vor Inbetriebnahme der B 221 n sind bei Nutzung von Gebäuden an den im Gutachten genannten Immissionsorten passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen und die erforderlichen Schalldämmmaße gem. DIN 4109 Tab. 10 zu beachten.

Stadt Wassenberg

2. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 42 "Im Orsbecker Feld"

mit der 1.- 5. Änderung M. 1 : 1000



Büro für Kommunal- und Regionalplanung Aachen
Dunantstraße 8, 52064 Aachen