

Textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Diese Bebauungsplanänderung ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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)

Planzonenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW, S.256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW, S. 729)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW, S. 474)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW, S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW, S. 185)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 sowie nach Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten einschließlich unterirdischen Stellplätzen und Garagenanlagen mit anzurechnen. 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 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.

2.2 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.

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)

Im Mischgebiet darf die Firsthöhe über Oberkante der Straße 9,50m nicht überschreiten.

5. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NW

5.1 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.

5.2 Dachneigung

Die Dachneigung, auch bei Staffelgeschossen, wird mit 15°- 45° festgesetzt. Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bautelle dürfen auch andere Dachneigungen erhalten.

5.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

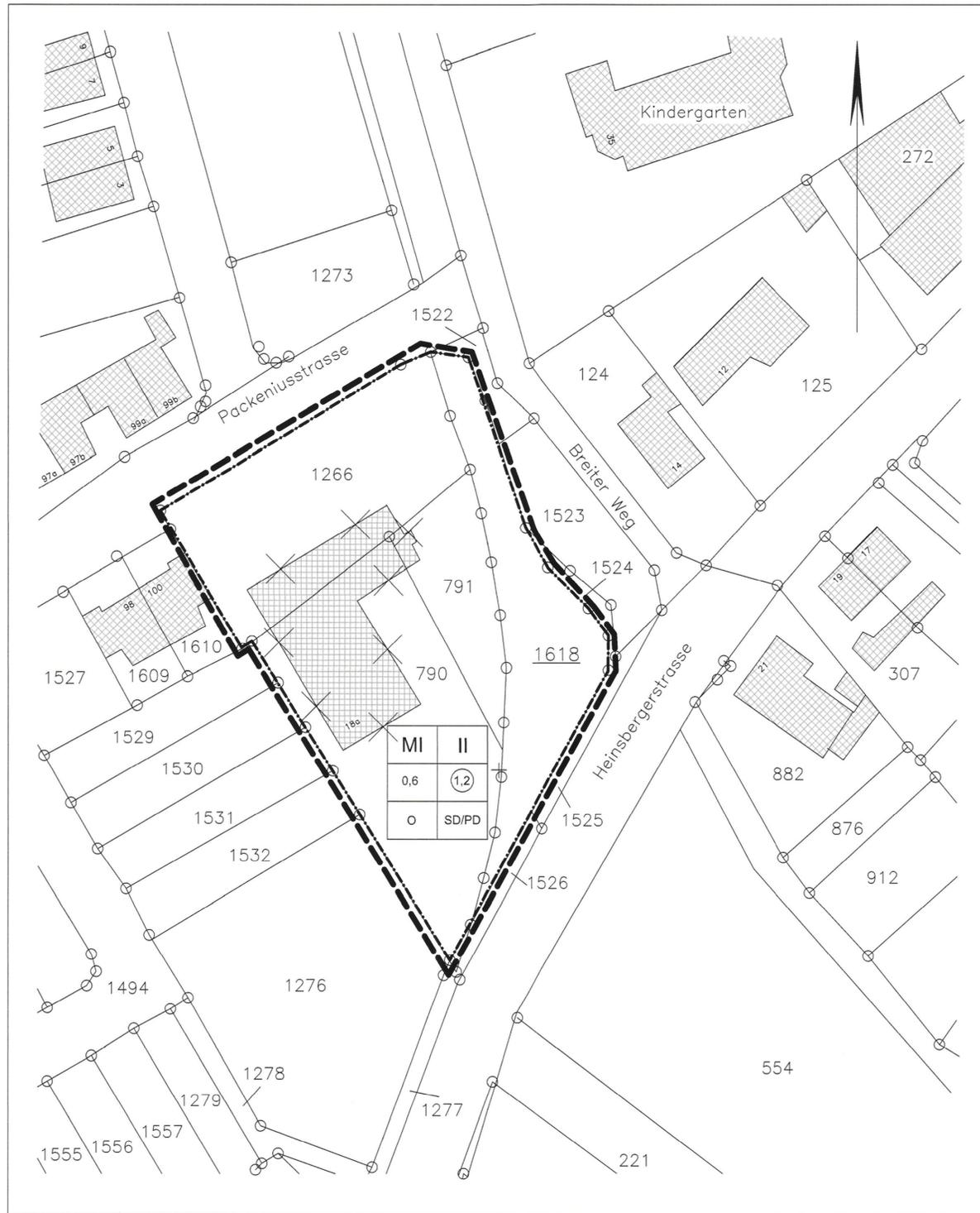
Als Dacheindeckung für die geneigten Dächer werden unglasierte Dachpfannen in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit, wobei ein leuchtendes Hellrot ausgeschlossen wird, festgesetzt. Als Fassadenmaterial für die Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet wird Klinkermauerwerk in roten und braunen Farbtönen festgesetzt. Glänzende und spiegelnde Fassadenmaterialien, (hochglänzende Natur- oder Kunststeine, stark reflektierendes Glas, Bleche) sowie Fassaden mit Natursteinimitationen und Teeropaque sind nicht zulässig. Im Mischgebiet sind Fassaden mit Aussenputz in hellen Farbtönen zulässig.

5.4 Werbeanlagen

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

5.5 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.3 können zugelassen werden, wenn der gestalterische Zusammenhang mit dem örtlichen Erscheinungsbild gewahrt bleibt.



VERFAHREN

Der Planungs- und Unterausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 22.07.2014 beschlossen, den Bebauungsplan in einem 6. Verfahren zu ändern.

Wassenberg, den 15.05.2014
Der Bürgermeister
In Vertretung
Darius

Der Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes ist am 28.07.2014 öffentlich bekanntgemacht worden.

Wassenberg, den 15.05.2014
Der Bürgermeister
In Vertretung
Darius

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4, Abs.2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 24.07.2014 bis einschl. dem 26.08.2014

Wassenberg, den 15.05.2014
Der Bürgermeister
In Vertretung
Darius

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes hat mit Begründung in der Zeit vom 25.08.2014 bis 25.04.2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Wassenberg, den 15.05.2014
Der Bürgermeister
In Vertretung
Darius

Der Rat der Stadt Wassenberg hat am 15.05.2014 die 6. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wassenberg, den 30.09.2014
Der Bürgermeister
Winkens

Der Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.09.2014 im Amtsblatt der Stadt Wassenberg öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "im Orsbecker Feld" in Kraft getreten.

Wassenberg, den 30.09.2014
Der Bürgermeister
Winkens

Zeichenerklärung

I. PLANZEICHENFESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze 0,6 1,2 Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

O Offene Bauweise - - - - - Baugrenze

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

□ Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie, die nicht, wenn es mit der Baugrenze zusammenfällt

Sonstige Festsetzungen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

□ Mit Leistungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Grundstückseigentümer (§9 Abs. 7 BauGB) Zweckbestimmung: St Stellplätze

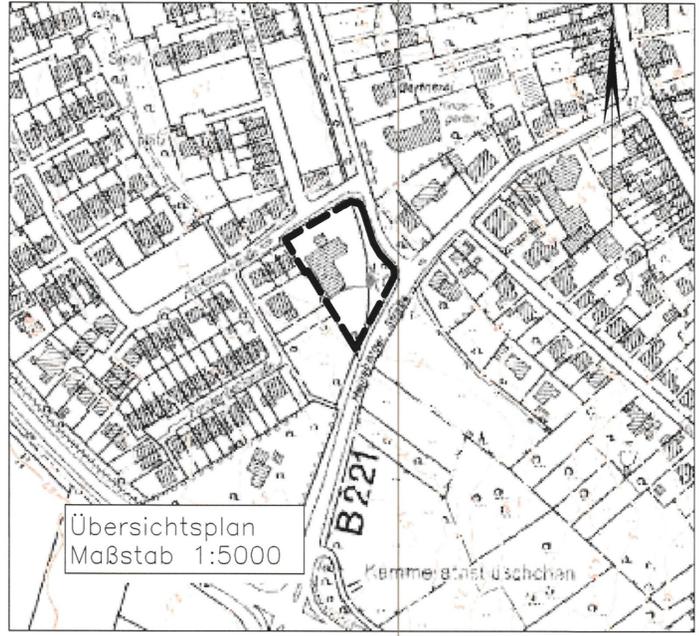
□ vorhandene bauliche Anlage □ vorhandene Grundstücksgrenzen

□ Vermaßung mit Hilfslinien □ Flurgrenze

III. HINWEIS

1 Ordnungsziffer (siehe textl. Festsetzung)

Weitere Symbole siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in NRW



Stadt Wassenberg
Stadtkern Wassenberg

Bebauungsplan Nr.42 "Orsbecker Feld"
mit der 6. Änderung

Gemarkung: Wassenberg
Flur 7, Flurstücke 1618, 1266, 790, 791
Maßstab: 1:500

3. Ausfertigung