



Zeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)
 - MI 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - MI 1 Gliederung der Mischgebiete (vgl. textliche Festsetzungen)
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 2.5. Grundflächenzahl
 - II 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - Füllschema der Nutzungsschablonen
 - MI II Art der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze Grundflächenzahl (GRZ) - Bauweise
 - 0,4 II E Dachform - Dachneigung
 - GD > 20° maximal zulässige Traufhöhe
 - Th. max. 6,0 m maximal zulässig Firsthöhe
 - Fh. max. 10,0 m
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
 - 3.1. offene Bauweise
 - E 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
 - 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen privat
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - 9. private Grünflächen
 - 10. 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.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)
 - 10.1. Wasserflächen
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- 49,9 m NHN
Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen über Normalhöhennull (NHN) (§ 18 Abs.1 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.0 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
 - Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in allen Mischgebieten ausgeschlossen:
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
 - 2.0 Maß der baulichen Nutzung
 - Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB
 - Die Höhe der baulichen Anlagen in Mischgebiet MI 1 wird wie folgt beschränkt:
 - maximale Traufhöhe 6,0 m über Bezugspunkt
 - maximale Firsthöhe 10,0 m über Bezugspunkt
 - 3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)
 - Festgesetzt wird eine offene Bauweise.
 - Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern. Zulässig sind Gebäude mit geneigten Dächern und Dachneigungen < 20°.
 - 4.0 Zulässige Zahl von Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - Im Mischgebiet MI 1 sind maximal 3 Wohngebäude mit je einer Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.
 - 5.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 25 BauGB
 - Innerhalb der privaten Grünfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine Hecke aus standortheimischen Gehölzen, wie z.B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Kirschlorbeer o.ä.
 - 6.0 Beseitigung von Niederschlagswasser
 - Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mittels Einleitung in eine Mulde über die belebte Bodenzone zu versickern.
 - Diese Mulde ist mit einem gedrosselten Abschlag an den vorhandenen Graben an der Nautikstraße anzuschließen.
 - Hierfür ist ein Antrag nach § 99 LWG „Anlagen in und am Gewässer“ bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW
 - 7.0 Werbeanlagen mit mehr als 2 m² Flächengröße sowie mit Wechsel, Lauf- oder Blinklicht sind nicht zulässig.
- C. Kennzeichnung und Hinweise
 - 8.0 Erdbebenzone
 - Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zur DIN 4149, Fassung April 2005, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“ (Untergrundklasse T = Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken)).
 - 9.0 Kampfmittelbeseitigung
 - Für das Plangebiet liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Eine geophysikalische Untersuchung des Verdachtes sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KDB) erforderlich.
 - 10.0 Wasserschutzgebiet
 - Das Bauvorhaben liegt in der Zone III A des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 21.03.1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg.

- 11.0 Bergbau
 - Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba A“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Saxon 2“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „van Vlissingen“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Sophia - Jacoba A“ ist die Vivawest GmbH, Nordsterplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen. Inhaberin der Erlaubnis „Saxon 2“ ist die Dart Energy (Europe) Limited, Laurehill Business Park, Polmaise Road, Stirling, FK7 9 JQ in Großbritannien. Inhaberin der Erlaubnis „van Vlissingen“ ist die Vivawest GmbH, Nordsterplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen.
 - Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt.
 - Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grundwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenhebungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.
 - Die in Rede stehende Fläche wird von der projektierten Ausbisslinie der geologischen Störung „Rundstrangung“ tangiert. Ein Sicherheitsabstand von 10 m zur Ausbisslinie sollte von einer Bebauung freigehalten werden.
 - Weiterhin ist die Planungsmaßnahme von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleanlage, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- 12.0 Immissionen
 - Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bootsbaubetrieb Dorrif. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen ist.
- 13.0 Artenschutz
 - Bei den Baumaßnahmen und den Rodungsmaßnahmen ist der Artenschutz gem. § 64 LG NRW (Schutz von Brut- und Niststätten in der Zeit vom 1.03. bis 30.09.) zu beachten. Um den Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, sollten Baufeldräumungsarbeiten in der Zeit zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.
 - Zu entnehmende Bäume sind gutachterlich auf Höhlen zu kontrollieren, um eine etwaige Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden. Gleiches gilt bei Abbruch von Bestandsgebäuden.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 13.06.2014 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ den Aufstellungsbeschluss gefasst.
Dieser Beschluss wurde am 26.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Wassenberg, den 15.05.2014
Der Bürgermeister
In Vertretung
Darius

Behördenbeteiligung
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.05.2014 bis einschließlich 15.05.2014.
Wassenberg, den 15.05.2014
Der Bürgermeister
In Vertretung
Darius

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wassenberg hat am 30.09.2014 diesen Bebauungsplan nebst Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Wassenberg, den 30.09.2014
Winkens
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 81 „Nautikstraße“ als Satzung ist gem. § 10 (3) BauGB am 30.09.2014 im Amtsblatt der Stadt Wassenberg öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Wassenberg, den 30.09.2014
Winkens
Bürgermeister

Kartengrundlage
Die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Katasternachweis und die geometrisch eindeutige Festlegung der Planfestsetzungen werden bescheinigt.
Die Planunterlagen haben den Stand vom 10.10.2013
Wassenberg, den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Helmer Birkenbach

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.05.2014 bis einschließlich 15.05.2014.
Wassenberg, den 15.05.2014
Der Bürgermeister
In Vertretung
Darius

Öffentliche Auslegung
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 15.05.2014 die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung ist am 15.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 15.05.2014 bis einschließlich 15.05.2014.
Wassenberg, den 15.05.2014
Der Bürgermeister
In Vertretung
Darius

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text als Satzung sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Wassenberg, den 30.09.2014
Winkens
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564, 565).
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. 926), zuletzt geändert durch zuletzt geändert am 5. März 2013, GV. NRW. S. 133.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482).

Übersicht ohne Maßstab



Stadt Wassenberg

— Ausfertigung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.81 "Nautikstraße"
Gemarkung: Birgelen, Flur: 13
Maßstab: 1: 500