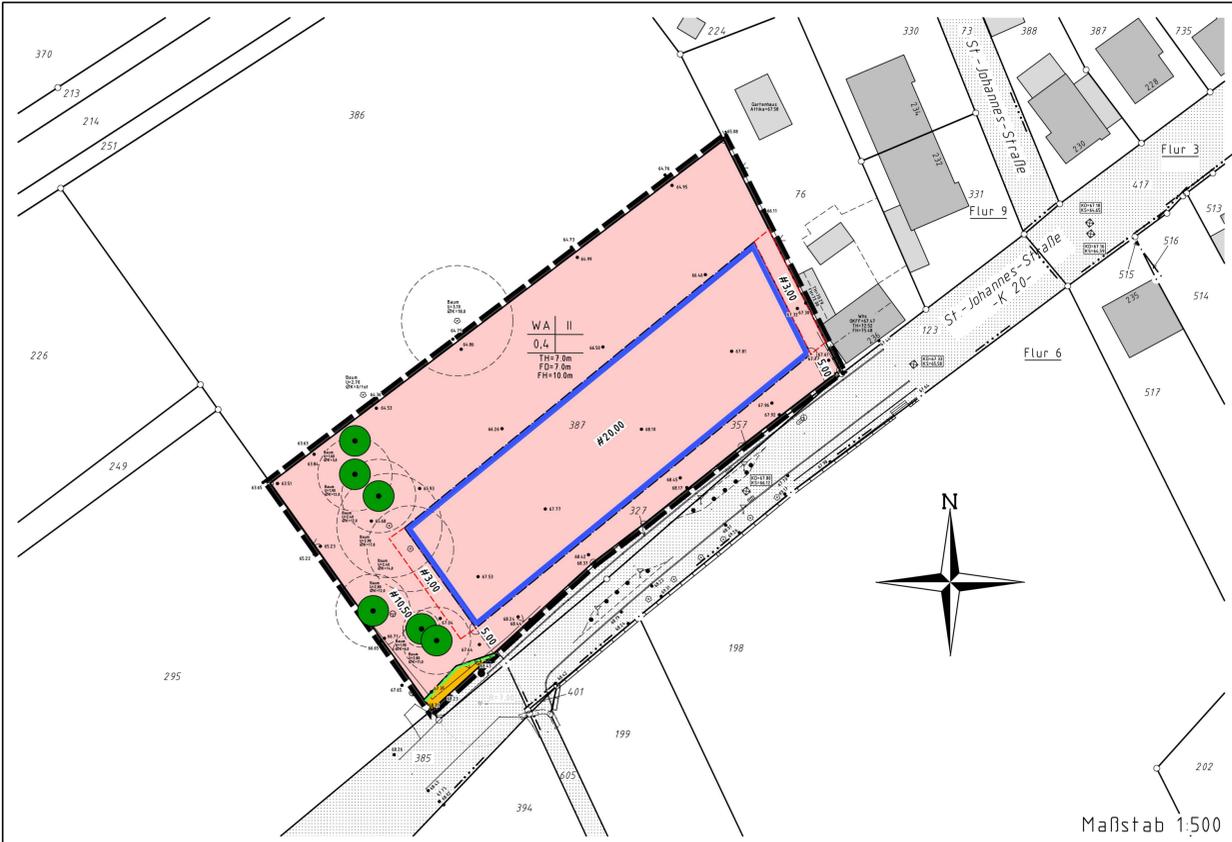


**Bebauungsplan Nr. 92
"St.-Johannes-Straße"**



Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 der BauNVO
WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO
0,4 2.5. Grundflächenzahl
II 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
THmax. 7,00m 2.8. maximale Traufhöhe
FDmax. 7,00m 2.8. maximale Flachdachhöhe
FHmax. 10,00m 2.8. maximale Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
II 3.5. Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
II 6.1. Straßenverkehrsfläche
II 6.2. Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
II 13.2.2. zu erhaltende Bäume
II 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
II 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: Garage (Ga), Carport (Car), Abstellraum (Abst)

Sonstige Planzeichen

Nachrichtliche Übernahme (nicht Bestandteil der Festsetzung)

Kartengrundlage
Kartengrundlage abgeleitet von der Liegenschaftskarte Kreis Heinsberg, Fachbereich Vermessung und Kataster.

Textliche Festsetzungen

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. Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu max. 1,5 m sowie eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um max. 4,0 m zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse wird zugelassen. Von dieser Festsetzung bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

3. Höhenlage baulicher Anlagen

Bezugspunkt (BP) für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 0,5 m überschreiten.

Die Traufhöhe/Flachdachhöhe wird auf max. 7,0 m und die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 10,0 m festgesetzt, gemessen ab Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens.

4. Garagen und Carports

Garagen, Carports und Abstellräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Zwischen Garage (Garagator, -einfahrt) und Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist grundsätzlich gemäß § 44 LWG auf den Baugrundstücken zu versickern. Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens ist ggf. zu überprüfen.

6. Gestaltung der Hausgärten und sonstiger Bepflanzungen

Auf der nichtversiegelten Fläche ist je Hausgarten mind. 1 kleinkroniger Laubbaum 2. Ordnung oder Hochstamm Obstbaum entsprechend der anliegenden Pflanzenlisten B oder E anzupflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander sollte 8 m nicht unterschreiten, der Abstand zu Nachbargrundstücken 4 m.

Zusätzlich zur vorgenannten Anpflanzung sind die Grundstücksenden mit einer Schnitthecke so zu bepflanzen, dass ein Mindestabstand der Hecke von 1 m zu benachbarten Parzellen eingehalten wird. Folgende Arten kommen in Betracht: Hainbuche (Carpinus betulus) oder Rotbuche (Fagus sylvatica), jeweils als leichte Heister, 80 bis 100 cm hoch. Zur Anpflanzung kommen 3 bis 5 Stück pro Meter. Nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Anpflanzung von zapfentragenden Nadelgehölzen (Koniferen) ist unzulässig, Zwerggehölze bis 1 m Höhe sind hiervon ausgeschlossen.

Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen einer naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünsaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u. a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder mit Stauden.

Die zu erhaltenden Bäume entlang der Westseite des Plangebietes sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch

7.1 Erdbebengefährdung
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zur DIN 4149:2005, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“.

7.2 Humose Böden
Das Plangebiet weist Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Wegen dieser Baugrundverhältnisse sind bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

8. Hinweise

8.1 Kampfmittelbeseitigung
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 (GV. NRW. S. 421)

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 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759)

Landeswassergesetz (LWG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 933)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I, S. 3434)

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)
vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

Alle Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit gültigen Fassungen. Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt.

Pflanzenliste B:

Laubbäume 2. Ordnung mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren bis 15 m)
Pflanzgröße Hochstamm 2-3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Birke (Betula pendula)
Eskkastanie (Castanea sativa)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Walnuss (Juglans regia)
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)
Wildapfel (Malus communis)
Wildbirne (Pyrus pyraeaster)

Pflanzenliste E:

Hochstamm Obstbäume, Sorten geeignet für Streuobstwiesen
Flächenbedarf ca. 150-200 m²/m Baum bei Streuobstwiesen

Apfel	Fruchtreife
Weißer Klarapfel	früh
James Grieve	früh
Apfel aus Cronseis	früh
Geheimrat Oldenburg	mittelfrüh
Dülmener Rosenapfel	mittel
Jakob Lebel	mittel
Goldparmäne	mittel
Rote Sternrenette	mittelspät
Zuccalmaglios Renette	mittelspät
Grüner Boskoop	spät
Roter Boskoop	spät
Landsberger Renette	spät
Ontario	spät
Rheinischer Winterrambour	spät
Kaiser Wilhelm	spät
Rheinischer Böhnapfel	spät
Rheinische Schafsnase	spät
Gravensteiner	spät
Roter Bellefleur	spät
Freiherr von Berlepsch	spät
Ingrid Marie	spät
Breslütje	spät
Cornely's Hausapfel (Lokalsorte)	spät
Credes Taubenapfel (Lokalsorte)	spät
Creo (Lokalsorte)	mittel
Eifeler Rambur (Lokalsorte)	spät
Langbroicher Süßapfel (Lokalsorte)	spät
Limlicher Böhnapfel (Lokalsorte)	mittel
Rheinisches Seidenbendchen (Lokalsorte)	spät
Rheinlands Ruhm (Lokalsorte)	spät
Schöner aus Elmpt (Lokalsorte)	mittel
Birnen	Fruchtreife
Clapps Liebling	früh
Williams Christbirne	mittelfrüh
Conference	mittel
Gute Luise	mittel
Gellets Butterbirne	mittel
Vereins-Dechantsbirne	spät
Alexander Lucas	spät
Köstliche von Chameux	spät
Pastorenbirne	spät
Madame Verte	spät
Münsterbirne (Lokalsorte)	früh
Sülkirschen	Fruchtreife
Kassins Frühe	früh
Große schwarze Knorpelkirsche	mittel
Hedelfinger Riesenkirsche	spät
Große Prinzesskirsche	spät
Bütners Rote Knorpelkirsche	spät
Schneiders Späte Knorpelkirsche	spät
Pflaumen etc.	Fruchtreife
Bühler Frühzwetsche	früh
Hauszwetsche	spät
Nancymirabelle	mittel
Große grüne Renecode	mittel

Pflanzgröße bei Obstbäumen:
Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm

Übersicht (unmaßstäblich)

Stadt Wassenberg

**Bebauungsplan Nr. 92
"St.-Johannes-Straße"**

Gemarkung: Myhl Flur: 9 Maßstab 1:500

Aufstellungsbeschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am für den Bebauungsplan Nr. 92 "St.-Johannes-Straße" den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Wassenberg, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Darius Siegel

Behörden Beteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Wassenberg, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Darius Siegel

Öffentliche Auslegung

Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Wassenberg, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Darius Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wassenberg hat am diesen Bebauungsplan nebst Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Wassenberg, den

Winkens
Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt der Stadt Wassenberg öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wassenberg, den

Winkens
Bürgermeister Siegel

Kartengrundlage

Die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Katasternachweis und die geometrisch eindeutige Festlegung der Planungsfestsetzungen werden bescheinigt.

Die Planunterlagen haben den Stand vom:

Wassenberg, den

Dipl.-Ing. Herbert Sieberichs
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text als Satzung sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Wassenberg, den

Winkens
Bürgermeister Siegel

6. Gestaltung der Hausgärten und sonstiger Bepflanzungen

Auf der nichtversiegelten Fläche ist je Hausgarten mind. 1 kleinkroniger Laubbaum 2. Ordnung oder Hochstamm Obstbaum entsprechend der anliegenden Pflanzenlisten B oder E anzupflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander sollte 8 m nicht unterschreiten, der Abstand zu Nachbargrundstücken 4 m.

Zusätzlich zur vorgenannten Anpflanzung sind die Grundstücksenden mit einer Schnitthecke so zu bepflanzen, dass ein Mindestabstand der Hecke von 1 m zu benachbarten Parzellen eingehalten wird. Folgende Arten kommen in Betracht: Hainbuche (Carpinus betulus) oder Rotbuche (Fagus sylvatica), jeweils als leichte Heister, 80 bis 100 cm hoch. Zur Anpflanzung kommen 3 bis 5 Stück pro Meter. Nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Anpflanzung von zapfentragenden Nadelgehölzen (Koniferen) ist unzulässig, Zwerggehölze bis 1 m Höhe sind hiervon ausgeschlossen.

Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen einer naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünsaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u. a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder mit Stauden.

Die zu erhaltenden Bäume entlang der Westseite des Plangebietes sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch

7.1 Erdbebengefährdung
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zur DIN 4149:2005, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“.

7.2 Humose Böden
Das Plangebiet weist Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Wegen dieser Baugrundverhältnisse sind bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

8. Hinweise

8.1 Kampfmittelbeseitigung
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten