

Bebauungsplan Nr. 71 Hermann – Löns – Straße



Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,8** Geschossflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- ED** Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Orange** Straßenverkehrsfläche
- Grün** Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

- Grün** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Dickes schwarzes Strich** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Rotes Strich** vorgeschlagene Grundstücksteilung

Planungsgrundlage und Graphische Darstellung:

Dipl.-Ing. Harald Tillmanns
Öffentl. best. Vermessungs-Ing.
Lothforster Straße 6
41849 Wassenberg - Eulenbusch



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW, S.256) in der zuletzt gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1996 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.11.2004 (GV. NRW., S. 644)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen(LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW., S.926) in der zuletzt gültigen Fassung

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. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
Die Traufhöhe wird auf max. 6m und die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 9,2 m festgesetzt und wird gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage.

3. Ausgestaltung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pro Baugrundstück sind mind. ein kleinkroniger Laubbaum- Hochstamm oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.
Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der zugehörigen baulichen Anlage durchzuführen. Die Art der Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzliste.

4. Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garage (Garagentor, -einfahrt) und Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW

Werbeanlagen mit mehr als 2 m² Flächengröße sowie mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

6. Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung

- | | |
|-----------------|---|
| Fagus sylvatica | Buche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Winterlinde, als Straßenbaum Typ „Rancho“ |

Pflanzqualität mind. StB 3 x v.m.B. 14-16

Bäume 2. Ordnung

- | | |
|------------------|--|
| Acer campestre | Feldahorn, als Straßenbaum Typ „Elsrijk“ |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

Pflanzqualität mind. StB 3 x v.m.B. 14-16

Gehölze 3. Ordnung (Sträucher)

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Crataegus monogyna | eingriffeliger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schw. Holunder |
| Viburnum opulus | Schneeball |

Pflanzqualität mind. 2xv. o.B. 80-100 cm

Schnitthecken

- | | |
|--------------------|-----------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

Obstbäume

Es kann das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst verwendet werden.
Pflanzqualität Hochstamm, mind. Stammhöhe 180 cm

Kennzeichnungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der ehemaligen Sophia-Jacoba Berechtigte Steinkohle. Außerhalb des Plangebietes wird die Ausbisslinie der geologischen Störung „Kleingladbacher Sprung“ vermutet, so dass unter Umständen mit anormalen Bodenverhältnissen zu rechnen ist. Es ist sicherzustellen, dass die EBV Aktiengesellschaft, Herzogenrath, beim Antreffen solcher Verhältnisse rechtzeitig benachrichtigt wird, um ggf. eine Baugrubeneinsichtnahme vornehmen zu können.

Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt in der Zone III des mit ordnungsbehördlicher Verordnung festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg.

Hinweise:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde wird auf die Pflichten der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen; die Stadt Wassenberg oder das Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege ist unverzüglich zu informieren.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 06.06.2005 für den Bebauungsplan Nr. 71 Hermann – Löns – Straße den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Wassenberg, den 30.10.2006
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Beck
Beck (Dipl. Ing.)



Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.06.2005 öffentlich bekannt gemacht worden.

Wassenberg, den 30.10.2006
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Beck
Beck (Dipl. Ing.)



Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 07.06.2005 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

Wassenberg, den 30.10.2006
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Beck
Beck (Dipl. Ing.)



Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Wassenberg vom 15.12.2006 als Satzung beschlossen worden.

Wassenberg, den 15.12.2006
Der Bürgermeister
Im Auftrag

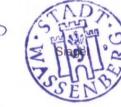
Beck
Beck (Dipl. Ing.)



Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung in der Zeit vom 06.11.06 bis 09.12.2006 gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 25.10.2006.

Wassenberg, den 30.10.2006
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Beck
Beck (Dipl. Ing.)



Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10(3) BauGB am 06.06.2007 mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht.

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 06.06.07 Rechtskraft erlangt.

Wassenberg, den 06.06.2007
Winkens
Bürgermeister

Winkens
Winkens



Es wird hiermit bescheinigt, daß die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind und die kartografische Darstellung dem Zustand vom 22.11.2005 entspricht.

Wassenberg, den 30.10.2006
Dipl.-Ing. Harald Tillmanns
Öffentl. best. Vermessungs-Ing.

Tillmanns
Tillmanns



Dieser Plan ist Urkundsplan.

Wassenberg, den 30.10.2006
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Beck
Beck (Dipl. Ing.)

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

Wassenberg, den
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Beck
Beck (Dipl. Ing.)



Übersicht



**Bebauungsplan Nr. 71
„Hermann – Löns – Straße“**



Gemarkung Wassenberg, Flur 4,
Maßstab 1 : 500

Dieser Bebauungsplan besteht aus dieser
Planzeichnung
und diesen textlichen Festsetzungen.
Eine Begründung ist dem Plan beigelegt

Stadt Wassenberg
Fachbereich Planen und Bauen

Beck
I.A. Beck (Dipl. Ing.)