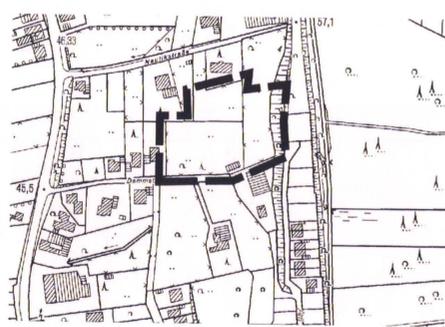


Gemarkung Birgelen
Flur 13



Übersicht DGKS



Bebauungsplan Nr. 69 Dammstraße

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. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414)
- 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes 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. S. 58)
- Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 14.7.1996 (GV. NW. S. 666)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, zuletzt geändert am 05.04.2005 (GV. NRW. S.256, ber. S. 332)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995, zuletzt geändert am 03.05.2005 (GV. NRW. S. 928, ber. S. 463)
- Gesetz zur Sicherung des Naturschutzes und zur Entwicklung der Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Landschaftsgesetz NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000, zuletzt geändert am 03.05.2005 (GV. NRW. S. 568, ber. S. 522)

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten einschließlich unterirdischer Stellplätze / Garagenanlagen mit anzurechnen. Durch Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche in Einzelfall um 0,1 überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen würde.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**
 - Bauweise
Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 22 Abs.2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksflächen
Das Vortreten von Gebäudeteilen (z. B. Vordächer, Erker, Balkone) vor die Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO ist ausnahmsweise zulässig. Ein Maß von max. 1,0 m, bei Vortreten von Dachüberständen um max. 0,5 m, darf nicht überschritten werden.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1, 2 und 6 BauNVO)**
Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und deren geradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
Die hinteren Baugrenzen können durch Garagen und Carports um max. 1,5 m überschritten werden.
Zwischen Garage (Garageportal - einfahrt) und der Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.
- Höhe und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB; § 16 Abs.3 und 4 BauNVO)**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 4,50 m, die Firsthöhe auf max. 8,50 m festgesetzt. Die Höhen werden gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße.
- Beseitigung von Niederschlagswasser**
Das Niederschlagswasser kann ausweislich des hydrogeologischen Gutachtens nicht im Bereich der Hausgrundstücke in das Erdreich eingeleitet werden, es ist in das Kanalsystem einzuleiten.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**
Zur Wiederherstellung und Erhöhung der landschaftlichen Vielfalt sowie zur Schaffung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt ist die nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche als Streuobstwiese herzustellen.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**
In der Planzeichnung sind Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind wie folgt zu bepflanzen:
Allgemeines Wohngebiet
- Die hinteren Grundstücksgrenzen der Privatgärten sind durch Pflanzung von Laubbäumen der Pflanzenliste 3 als freiwachsende Hecke (Pflanzabstand maximal 1 m) oder als Schnitthecke zu erhalten.
- Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 standortgerechter Laubbau der Pflanzenliste 1 oder 1 hochstämmiger Obstbaum der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Diese Pflanzgebote gelten ausschließlich für Grundstücke die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut werden.
- Die Pflanzungen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode (Herbst oder Frühjahr) jeweils nach Bezugsfertigkeit der neu errichteten Gebäude durchzuführen.
Ausgleichsfläche am westlichen/nordwestlichen Rand des B-Plans
Auf dieser Fläche ist eine Obstwiese anzulegen mit hochstämmigen Obstbäumen (s. Artenliste 2), deren Pflanzabstand 10 m nicht überschreiten darf. Sie ist dauerhaft zu erhalten.
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)**
Fläche entlang der ehemaligen Bahntrasse
Die Einzelbäume dieses Gebüchels sind während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Im Wurzelbereich der Gehölze, der dem gesamten Kronenbereich entspricht, ist jeglicher Bodenauf- und Bodenabtrag sowie Verdichtung des Untergrundes untersagt.
- Externe Ausgleichsflächen**
Das im Landschaftspflegerechnen Fachbeitrag ermittelte Biotopwertdefizit von ca. 10.400 Punkten wird auf dem externen Grundstück Gemarkung Wassenberg, Flur 3, Flurstück 3, durch Herrichtung einer ca. 3.500m² großen Obstwiese. Die Herstellung erfolgt spätestens ein Jahr nach Herstellung der Bebauung im Plangebiet.

10. Pflanzenlisten

Zulässige Pflanzen auf den nach § 9 Abs.1 Nr. 25 festgesetzten Flächen:

Pflanzenliste 1 - Bäume 1. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer ginnala	Feuerahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubeneiche
Pyrus pyracantha	Gemeine Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Pflanzenqualität:

- Auf WA-Flächen: Heister, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mindestens 200 cm bzw. Hochstamm mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 10-12 cm
- Auf Verkehrsflächen: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 12-14 cm

Pflanzenliste 2 - Obstbäume

Malus domestica in Sorten	Kultur-Äpfel: - Boskoop - Freiherr von Bielepsch - Goldparmäne - Groveshneider - Jakob Leibel - Kaiser Wilhelm - Klarapfel - Ontario - Rheinischer Winterrambur - Rote Sternapfel
Prunus domestica in Sorten	Kultur-Plumme: Kulturkirsche - Böhmer Finkenweide - Deutsche Hausweitsche - Gelbe Knappekirsche - Große Grüne Renekirsche - Große schwarze Knappekirsche - Hedelfinger Riesenkirsche - Mirabelle von Nancy - Ontarioplumme - Schaffnerkirsche - Schneiders späte Knapfel - The Czar

Pyrus communis in Sorten	Kultur-Birne - Alexander Lucas - Clapps Liebling - Conference - Gellers Butterbirne - Gräfin von Paris - Köstliche von Charnou - Vereins Dechantbirne - Waltus - Williams Christbirne
--------------------------	--

Juglans regia	Kultur-Apfel: - Boskoop - Freiherr von Bielepsch - Goldparmäne - Groveshneider - Jakob Leibel - Kaiser Wilhelm - Klarapfel - Ontario - Rheinischer Winterrambur - Rote Sternapfel
---------------	---

Pflanzenqualität:	Hochstamm, Stammumfang ab 7 cm Bei Juglans: Stammumfang 10-12 cm
-------------------	---

Pflanzenliste 3 - Sträucher und Bäume 2. Ordnung

Acer campestre **	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzalpe
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus **	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Halbesel
Corylus avellana	Hainnuß
Corylus colurna	Baumhainnuß
Cotoneaster monogyna **	Weißdorn (eingriffelig)
Crataegus laevigata	Weißdorn (zweifrigelig)
Fragaria vesicaria **	Rotbuche
Forsythia intermedia	Forsythie
Fraxino alba	Foubaum
Malus sargentii	Zierapfel
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa **	Schlehe
Pyrus pyracantha	Wildbirne
Ribes nigrum	Johannisbeere
Ribes sanguineum	Zier-Johannisbeere
Rosa canina	Feldrose
Rosa rugosa	Hundrose
Rosa rugosa	Ribisel-Rose
Rosa rugosa	Weißrose
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Rosa rugosa	Räuberrose
Salix caprea	Silberweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum spec.	Schneeball in Arten und Formen

Pflanzenqualität	Bei den Strauchgehölzern: mind. 2x verpflanzte Strauchware, Höhe mind. 100-150 cm Bei den Bäumen 2. Ordnung: mind. 2x verpflanzte Heister, Höhe mind. 250-300 cm Bei Schnittheckenlagen: Heister, 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125-150 cm
------------------	--

Pflanzenliste 4 - Kletterpflanzen

Akebia quinata	Akebie, Klettergurke
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis, Wildarten und -sorten	Clematis/Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera in Arten und Sorten	Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa	alle Kletterpflanzen
Wisteria sinensis	Blauregen

Mindestpflanzenqualität: mit Topfballen
Pflanzzeit/Flanzabstände: je angefangene 3 m Außenwandlänge mind. 2 Pflanzen

11. Hinweise

- Bodendenkmalschutz**
Für den Bereich des Bebauungsplangebietes wurde bisher keine systematische Erfassung von Bodendenkmälern durchgeführt.
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Wassenberg als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalschutz, Außenstelle Niederggen, Zehnhofstr. 45, 52385 Niederggen, Tel: 02452 / 9029-0; Fax: 02452 / 9029-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalschutz für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Wassenberg, die zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzt wird. Auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietverordnung wird hingewiesen.
- Grundwasser**
Der langjährig zu erwartende Grundwasserstand im Bereich des Bebauungsplanes liegt bei $1,00 - 3,00\text{ m}$ unter Flut. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von z.B. tieferliegenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser vorzunehmen sind.
Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserentnahme bzw. -Ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.
Das Plangebiet liegt im Bereich brackischbedingter, großräumiger Grundwasserbeeinflussung.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 06.04.2005 für den Bebauungsplan Nr. 69 Dammstraße den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Wassenberg, den 13.07.2006
Der Bürgermeister

i.A. Beeck

Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.04.2005 öffentlich bekannt gemacht worden.

Wassenberg, den 13.07.2006
Der Bürgermeister

i.A. Beeck

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 08.06.2005 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

Wassenberg, den 13.07.2006
Der Bürgermeister

i.A. Beeck

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung und in der Zeit vom 11.07.2005 bis 13.08.2005 gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 14.08.2005.

Wassenberg, den 22.08.2006
Der Bürgermeister

i.A. Beeck

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Wassenberg vom 28.03.2006 als Satzung beschlossen worden.

Wassenberg, den 04.10.2006
Der Bürgermeister

i.A. Beeck

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10(3) BauGB am 16.01.2007 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 16.01.2007 Rechtskraft erlangt.
Wassenberg, den 17.01.2007
Winkens
Bürgermeister

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind und die kartographische Darstellung dem Zustand vom 26.10.2004 entspricht.

Wassenberg, den 13.07.2006

Harald Tilmanns
Dipl.-Ing. Harald Tilmanns
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Dieser Plan ist Urkundsplan.

Wassenberg, den 13.07.2006
Der Bürgermeister

i.A. Beeck

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

Wassenberg, den
Der Bürgermeister
i.A. Beeck

Bebauungsplan Nr. 69 Dammstraße



Gemarkung Wassenberg, Flur 7, M 1 : 500

Planung: Architekturbüro
Rongen
Propsteigasse 2
41849 Wassenberg

Erstellt durch: Dipl.-Ing. Harald Tilmanns
Öffentl. best. Vermessungs-Ing.
Lothforster Straße 6
41849 Wassenberg-Eulenbusch