Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 54 "Monesfeld"

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08.1997 (BGBl. I. S. 2141)
- 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 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG 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.1991 S. 58)
- Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 14.7.1996 (GV NW, S. 666)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung- (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7.3.1995 (GV NW S. 218, ber. S. 982)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GV NW Nr. 19 S. 926)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Landschaftsgesetz NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.8.1994 (GV NW S. 710)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 nicht zulässig.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten einschließlich unterirdischer Stellplatz- und Garagenanlagen mit anzurechnen. Durch Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen kann gem. § 19 Abs. 4 Bau-NVO 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 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2 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 und das Vortreten von Dachüberständen um max. 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

3. 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 Grundstücksflächen zulässig.

4. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, liegen.

Bei eingeschossiger Bebauung darf die Traufhöhe, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante zum Schnittpunkt Dachschräge/Außenwand, 4,50 m und die Firsthöhe 8,50 m über Erdgeschoßfußbodenoberkante nicht überschreiten.

Bei zweigeschossiger Bebauung darf die Traufhöhe, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante zum Schnittpunkt Dachschräge/Außenwand, 6,50 m und die Firsthöhe 11,50 m über Erdgeschoßfußbodenoberkante nicht überschreiten.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gem. § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ist das von den Dach- und Garagenflächen im Allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser der Grundstücke an der Brabanter Straße kann in das bereits vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden.

Die Niederschlagswässer von den neu zu errichtenden Verkehrsflächen sind über ein Graben- und/oder Rohrsystem in die innerhalb der öffentlichen Grünfläche zur zentralen Versickerung vorgesehene Fläche zu führen und dort über die belebte Bodenzone zu versickern.

6. 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 der natürlichen Sukzession zu überlassen oder wahlweise als Streuobstwiese herzustellen.

7. 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:

Innerhalb der Flächen sind mehrreihige, lockere, freiwachsende Hecken unterschiedlicher Breite zu pflanzen. Die Hecken sind mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung einzeln oder in Gruppen locker zu überstellen. Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,50 m, Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von mind. 10 m und Bäume 2. Ordnung im Abstand von mind. 5 m zu pflanzen. Die Mindestgröße bei Bäumen ist StB 3 x v.m.B. 10 - 12, Obstbäume sind als Hochstämme, Stammhöhe 180 cm zu pflanzen. Bei Sträuchern können auch verschulte Sämlinge verwendet werden. Die Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste.

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Flächen auf öffentlichen Grünflächen sind freiwachsende Hecken zur Abschirmung der privaten Gärten zu den öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Diese Heckenpflanzungen können ausnahmsweise unterbrochen werden, um Zugänge von den öffentlichen Flächen zu den Gärten zu schaffen.

Flachdächer, mit Ausnahme von Einzel- und Doppelgaragen sowie Glasüberdachungen, müssen zu mindestens 50% extensiv begrünt werden.

Je vier ebenerdig errichteter Stellplätze (einschl. der Stellplätze auf Ausstellungs- und Lagerflächen) auf privater Fläche muß ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung - gem. Pflanzenliste im Anhang der Begründung - gepflanzt werden.

Pro Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet ist mind. ein Laubbaum-Hochstamm oder Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme des zugeordneten Baukörpers, bzw. bei öffentlichen Flächen nach Bau der Erschließungsstraßen, durchzuführen.

8. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind Bäume, die sich in einem Abstand von mindestens 5,0 m von baulichen Anlagen befinden, zu erhalten, sofern sie einen Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in 1 m Höhe aufweisen. Obstbäume fallen mit Ausnahme von Walnußbäumen und Eßkastanien nicht unter diese Vorschrift.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind standörtliche Wiesensaaten zu verwenden. Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen richtet sich nach der Pflanzliste.

Das Niederschlagswasser der neuanzulegenden Verkehrsflächen wird in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich versickert. Dazu ist die Grünfläche muldenförmig zur Retention und zur Versickerung von Niederschlagswasser auszubilden.

10. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen ist die Errichtung eines Trafogebäudes ohne Einhaltung der nach § 6 BauONW erforderlichen Abstandsflächen zulässig.

11. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NW)

11.1 Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind bis zu einem Drittel der Gesamtbreite der Dachfläche 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.

11.2 Dachneigung

Die Dachneigung, auch bei Staffelgeschossen, wird mit 30°- 45° festgesetzt. Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile dürfen auch andere Dachneigungen erhalten.

11.3 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. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

Als Fassadenmaterial für die Hauptbaukörper werden hochglänzende Natur- oder Kunststeine, stark reflektierendes Glas, Bleche sowie Natursteinimitationen und Teerpappe ausgeschlossen.

11.4 Einfriedungen

Auf den in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücken ist die Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum hin einheitlich mit einer Heckenpflanzung gem. Pflanzliste herzustellen.

11.5 Werbeanlagen

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

11.6 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den textlichen Festsetzungen Nr. 11.1 bis 11.3 können zugelassen werden, wenn der gestalterische Zusammenhang mit dem örtlichen Erscheinungsbild gewahrt bleibt.

Pflanzliste

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

Straßenbäume und Vorgartenbereich		Bäume 1. Ordnung	
Acer campestre	Feldahorn	Vogelkirsche	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Esche
Corylus columa	Baumhasel	Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche	Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Bäume 2. Ordnung		**Sträucher:**	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Corylus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	eingriffeliger Weiß-
Prunus avium	Vogelkirsche	Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weiß-
		Hedera helix	Efeu
		Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
		Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa arvensis	Feldrose
		Rosa canina	Hundsrose
		Salix caprea	Salweide

Bäume auf privaten Flächen		Obstbäume	
de o.g Bäume 2. Ordnung, Obstbäume sowie:		ortstypische Sorten von Apfel- und Birnbäumen	
Malus sylvestris	Wildapfel	sowie Süßkirschen	
Pyrus pyraster	Wildbirsche		
Schnitthecken auf privaten Flächen			
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weiß-	Ligustrum vulgare	Liguster

STADT WASSENBERG

Bebauungsplan Nr. 54 "Monesfeld"

Planzeichenfestsetzung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl
0,8 — Geschoßflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
V — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F — Fußwege
V — Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
Elektrostat

6. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünflächen
öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Spielplatz

7. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung von Einzelbäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

8. Sonstige Planzeichen

(GFL) — Mit Gehrecht zugunsten der Anwohner zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
(LTG) — Mit Leitungsrecht zugunsten der Träger der Niederschlagswasserbeseitigung zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
(GFLTG) — Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Niederschlagswasserbeseitigung zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, BauNVO)
Umgrenzungen von Flächen mit Festsetzung der Einfriedung

9. Darstellung ohne Festsetzungscharakter

vorgeschlagener Fußweg

Es wird hiermit bescheinigt, daß die kartographische Darstellung dem Zustand vom 12.03.1999 entspricht.

Heinsberg, den 12.04.2000

gez.
Dipl. Ing.
Helmer Birkenbach
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur — Siegel

Der Rat der Stadt Wassenberg hat am 17.12.1998 für den Bebauungsplan Nr.54 den Aufstellungsbeschluß gefaßt.

Wassenberg, den 12.04.2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Sendke — Siegel

Der Aufstellungsbeschluß ist am 15.01.1999 öffentlich bekanntgemacht worden.

Wassenberg, den 12.04.2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Sendke — Siegel

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Wassenberg vom 18.05.2000 als Satzung beschlossen worden.

Wassenberg, den 25.05.2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Sendke — Siegel

Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB am 24.05.2000 mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme ortsüblich bekanntgemacht.

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 24.05.2000 Rechtskraft erlangt.

Wassenberg, den 25.05.2000

Erdweg
Bürgermeister — Siegel

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Heinsberg, den 12.04.2000

gez.
Dipl. Ing.
Helmer Birkenbach
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur — Siegel

Der Rat der Stadt Wassenberg hat am 18.11.1999 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Wassenberg, den 12.04.2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Sendke — Siegel

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung in der Zeit vom 06.12.1999 bis 14.01.2000 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 19.11.1999

Wassenberg, den 12.04.2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Sendke — Siegel

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

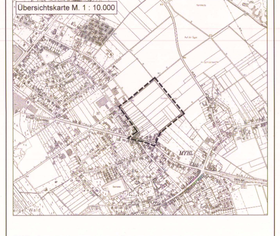
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Siegel

Stadt Wassenberg

2. Ausfertigung
Bebauungsplan Nr. 54 "Monesfeld"
mit der 1. Änderung
M. 1 : 500

Übersichtskarte M. 1 : 10.000



BKR Büro für Kommunal- und Regionalplanung Aachen
Dunantstraße 8, 52064 Aachen