STADT WASSENBERG

Bebauungsplan Nr. 50 "An der Mühle"

1. Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiete

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0.3 — GRZ Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen

E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuss- und Radweg

L — Landwirtschaftlicher Weg

7. Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

9. Grünflächen

öff. — Öffentliche Grünflächen

priv. — Private Grünflächen

Spielplatz

Parkanlage

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur u. Landschaft

Erhaltung: Bäume

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen

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

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet -

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 4,5 m, die Firsthöhe auf max. 8.50 m (gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage) begrenzt.

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

3.1 Pro Baugrundstück ist mind. ein kleinkroniger Laubbaum- Hochstamm oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Schnitthecken gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Diese Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der zugehörigen baulichen Anlage durchzuführen. Die Art der Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzliste.

3.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feuchtwiese"
Innerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft" ist eine extensive Brachfläche mit vereinzelten Bäumen und Strauchgruppen zu entwickeln. Für die Pflanzauswahl gilt die Pflanzliste. Es ist eine Ansaat mit Landschaftsrasen RSM 712 durchzuführen und die Krautflächen alle 2-3 Jahre entkusseln. Entlang des Baaler Baches sind gruppenweise Anpflanzungen mit Gehölzen II. und III. Ordnung durchzuführen. Als Gehölze I. Ordnung sind hier Esche und Schwarzerle zu verwenden.

3.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"
Entlang des Baaler Baches sind gruppenweise Anpflanzungen mit Gehölzen II. und III. Ordnung durchzuführen. Als Gehölze I. Ordnung sind hier Esche und Schwarzerle zu verwenden.

3.4 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese"
Je 100 m "Wiesenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. In den Randbereichen sind gruppenweise Gehölzanpflanzungen mit Gehölzen III. Ordnung zu erstellen. Die verbleibende Fläche unter den Obstbäumen ist als artenreiche Wildwiese zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist eine Ansaat mit Landschaftsrasen RSM 712 durchzuführen. Die Krautflächen sind max. einmal pro Jahr zu mähen.

4. Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garage (Garagentor, -einfahrt) und Straßenverkehrsfläche, von der eine Garage angefahren wird, muß ein Abstand von mind. 5,0 m sein.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a LWG in den Baaler Bach einzuleiten.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NW

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

Pflanzlisten:

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

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer campestre	Feldahorn, als Straßenbaum
	Typ "Elsrijk"

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

Gehölze 3. Ordnung (Sträucher)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Pflanzqualität mind. 2 x v.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.

Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden (Empfehlung der Landwirtschaftskammer Rheinland).

Apfelsorten (Anbau im Grasland möglich, anspruchlos an Boden):
Jakob Lebel, Winterrambour, Rote Stemrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel

Birnensorten (Ansprüche wie Apfelsorten):
Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Gute Graue, Westf. Glockenbirne.

Pflanzqualität Hochstamm, mind. Stammhöhe 180 cm

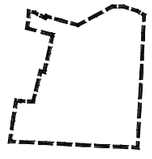
Hinweis:

Grundwasser

Das Grundwasser liegt etwa 1 - 3 m unter Flur, bei tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Entwurf und Bearbeitung

EBV Immobilien GmbH
Roermonder Str. 63
52134 Herzogenrath



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVo, 1.1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I 1993, S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991, S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO/NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW S. 256)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1996 (GV.NW. S. 66)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NW. Nr. 59, S. 926)

Es wird hiermit bescheinigt, daß die kartografische Darstellung dem Zustand vom Mai 1999 entspricht.

Baesweiler, den 15.11.2000

gez.
Dipl.-Ing. K. Frenken
Öff. best. Verm.-Ing. Siegel

Der Rat der Stadt Wassenberg hat am 17.12.1998 für den Bebauungsplan Nr. 50 den Aufstellungsbeschluß gefaßt.

Wassenberg, den 25.05.2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez.
Sendke Siegel

Der Aufstellungsbeschluß ist am 15.01.1999 öffentlich bekanntgemacht worden.

Wassenberg, den 25.05.2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez.
Sendke Siegel

Der Planungs- u. Umweltausschuß der Stadt Wassenberg hat am 12.04.2000 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Wassenberg, den 25.05.2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez.
Sendke Siegel

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung in der Zeit vom 29.05. bis 30.06.2000 gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 10.05.2000

Wassenberg, den 03.07.2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez.
Sendke Siegel

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Wassenberg vom 16.11.2000 als Satzung beschlossen worden.

Wassenberg, den 17.11.2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez.
Sendke Siegel

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde gem. § 10(3) BauGB am 14.05.2001 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 14.05.2001 Rechtskraft erlangt.

Wassenberg, den 18.05.2001

gez. Erdweg
Bürgermeister Siegel

Dieser Plan ist Urkundsplan.

Wassenberg, den .....
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Siegel

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

Wassenberg, den .....
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Siegel

STADT WASSENBERG
Referat für Stadtplanung und Bauverwaltung

Bebauungsplan Nr. 50
An der Mühle

Gemarkung Ophoven, Flur 3,5 M.: 1:500

H/9 - 8550 / 1000 D3HFT Nplan FT