



M. 1:1000

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete
WA* Ausnahme von der Niederschlagswasserversickerung (s. textl. Festz.)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 GRZ Grundflächenzahl
z.B. 1,0 GFZ Geschosflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
Zweckbestimmung: öffentl. Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität, Trafostation

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
Zweckbestimmung: Parkanlage

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen
Umgrenzung von Flächen für Garagen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung

Erdstufenzone
Flächen, bei denen ggf. bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen/ Naturgewalten erforderlich sind.
Das gesamte Plangebiet ist Fläche, unter der der Bergbau umgeht.

Nachrichtliche Übernahme

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIb (Wasserschutzgebietsverordnung Wassenberg) (s. Textl. Festsetzungen, Punkt 5)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 - Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf höchstens 0,5m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

Für Flächen, in denen I Vollgeschoss festgesetzt ist, gilt: Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 4,5m, die Firsthöhe auf max. 8,5m (gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage) begrenzt.

Für Flächen, in denen II Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt sind, gilt: Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 7,5m, die Firsthöhe auf max. 11,5m (gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage) begrenzt.
- Ausgestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 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.
 - Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingerüstung"

An den Rändern der Flächen sind 3-5 reihige freiwachsende Hecken (Pflanzabstand höchstens 1,50m) mit bodenständigen und heimischen Gehölzen zu pflanzen. Die Gehölzreihen sind als artenreiche Wildkrautflur zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist eine Ansaat mit Landschaftsrauten (RSM 7.1.2) durchzuführen. Weiterhin ist mind. 1 Obstbaum pro 200m² Grünfläche zu pflanzen. Die Art der Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzliste.
 - Pflanzstreifen allgemein

Innerhalb der gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind bei einer Breite von 3,00m mind. zweireihige Anpflanzungen mit Gehölzen III. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind bei einer Breite von 5,00m mind. dreireihige Anpflanzungen mit Gehölzen III. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der Wirtschaftswege ist ein Streifen von 1,00m Breite von Bepflanzung und Zäunen freizuhalten.
- Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der "Flächen für Gemeinschaftsgaragen" zulässig. Die Baugrenzen können durch Garagen um max. 1,5m überschritten werden. Zwischen Garage (Garagen) - Einfahrt und Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von 5,0m einzuhalten.
- Beseitigung von Niederschlagswasser (§51a LWG)

Das im Satzungsgebiet anfallende Niederschlagswasser der Straßen und befahrbaren Flächen ist zusammen mit dem Schmutzwasser in das öffentliche Kanalsystem einzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht befahrbaren Flächen ist mit Ausnahme der mit WA* gekennzeichneten Bereiche dezentral über Mulden/ Mulden- Rigolen, die über dem Kiesspeicher eine mind. 20 cm starke beladete Bodenzone besitzen, zu versickern.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. §86 Abs. 4 BauO NW

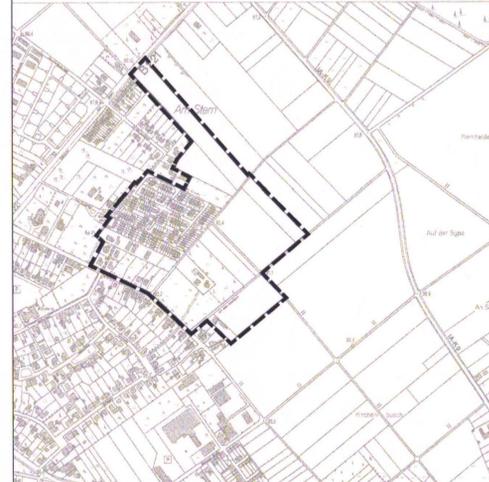
Werbeanlagen mit mehr als 2m² Flächengröße sowie mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

Hinweis

Im Bereich der gekennzeichneten Erdstufenzonen ist vor einer Bebauung zu untersuchen, ob unterschiedliche Setzungen zu erwarten sind. Die Notwendigkeit sowie die Art besonderer baulicher Vorkehrungen sind zu prüfen. Bei jeder Vorhabengenehmigung im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist die EBV Aktiengesellschaft zu informieren.

Pflanzenliste:

- Bäume I. 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 II. 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 III. Ordnung (Sträucher):
Cornus sanguinea Roter Hatriegel
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)
- Apfelorten (Anbau im Grasland möglich, anspruchslos an Boden):
Jakob Lebel, Winterambour, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schaftsnase, Kaiser Wilhelm, Boftmapfel
- Bimensorten (Ansprüche wie Apfelsorten):
Cripps Lieblich, Gellerts Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Gute Graue, Westf. Glockenbirne
- Pflanzqualität Hochstamm, mind. Stammhöhe 180cm



**2. Ausfertigung
einschl. 1. Änderung**

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplans erfolgten durch

EBV Aktiengesellschaft
Abteilung Projekt- und Stadtentwicklung

STADT WASSENBERG
-Referat für Stadtplanung und Bauverwaltung-

Bebauungsplan Nr. 53
Am alten Kirchturn

Gemarkung Wassenberg, Flur 12

M.: 1:1000

<p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2141)</p> <p>BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 486)</p> <p>Pflanzungsverordnung 1990 (PflanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 63)</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1996 (GV NW S. 696)</p> <p>Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NW Nr. 59, S. 926)</p>	<p>Es wird hiermit bescheinigt, daß die kartografische Darstellung dem Zustand vom März 1999 entspricht.</p> <p>gez.</p> <p>Dipl.-Ing. H. Birkenbach Off. best. Verm.-Ing.</p> <p>Siegel</p>	<p>Der Rat der Stadt Wassenberg hat am 17.12.1998 für den Bebauungsplan Nr. 53 den Aufstellungsbeschluss gefaßt.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist am 15.01.1999 öffentlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Wassenberg, den 26.11.2002 Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>gez.</p> <p>Sendke</p> <p>Siegel</p>	<p>Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Wassenberg hat am 03.09.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. §3(2) BauGB beschlossen.</p> <p>Wassenberg, den 26.11.2002 Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>gez.</p> <p>Sendke</p> <p>Siegel</p>	<p>Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung in der Zeit vom 02.12.02 bis zum 03.01.03 gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 13.11.02.</p> <p>Dieser Plan hat als Entwurf gem. §3(3) BauGB erneut in der Zeit vom 18.02.03 bis 05.03.03 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung erfolgte am 10.02.03.</p> <p>Wassenberg, den 17.02.03 Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>gez.</p> <p>Sendke</p> <p>Siegel</p>	<p>Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Wassenberg vom 03.04.03 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Wassenberg, den 04.04.03 Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>gez.</p> <p>Sendke</p> <p>Siegel</p>	<p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10(3) BauGB am 09.07.03 mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>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.</p> <p>Der Bebauungsplan hat am 09.07.03 Rechtskraft erlangt.</p> <p>Wassenberg, den 10.07.2003</p> <p>gez. Erdweg Bürgermeister</p> <p>Siegel</p>	<p>Dieser Plan ist Urkundsplan.</p> <p>Wassenberg, den 17.02.03 Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>gez.</p> <p>Sendke</p> <p>Siegel</p>	<p>Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.</p> <p>Wassenberg, den Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>Siegel</p>
---	--	--	--	--	---	--	--	---