



Planzeichenlegende:

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

E nur Einzelhäuser zulässig
E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO

Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung Elektrizität

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung Spielplatz

Zweckbestimmung Parkanlage

VA Versickerungsanlage

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

vorgeschlagene Grundstücksteilung

Textliche Festsetzungen

- 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.

- Höhenlage und der baulichen Anlage**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
Die Traufhöhe wird auf max. 4,5 m und die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 8,5 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 ist mind. ein klein Kroniger 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. Als Pflanzabstand zu den Grundstücksgrenzen ist mind. 0,5 m einzuhalten. Ansonsten gelten die Abstände gem. Nachbargesetz.

- Öffentliche Grünflächen
Die Fläche ist an den Rändern zur den Baugrundstücken mit einem mind. 1,0 m Gehölzstreifen zu bepflanzen. Auf der verbleibenden Fläche sind pro 150m² ein Baum zu pflanzen sowie eine artenreiche Wildwiese zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist eine Ansaat mit Landschaftsrasen RSM 712 durchzuführen.

- Der notwendige externe Ausgleich wird auf dem Grundstück Gemarkung Birgelen, Flur 13, Flurstück 104 durchgeführt. Es erfolgt eine flächige Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern.
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. Die Baugrenzen können durch Garagen um max. 1,5 m überschritten werden. Zwischen Garage (Garagator, -einfahrt) und Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist gemäß § 51a LWG auf den Baugrundstücken zu versickern, wobei die Versickerung über Sickerschächte nicht zulässig ist. (Ausführung siehe Hydrogeologisches Gutachten der Firma HYDR O. Aachen) Bei der Ausführung der Versickerungsanlagen ist auf die Einhaltung der Mindestabstände, 2m zur Grundstücksgrenze und 5m zu unterkellerten Gebäuden, zu achten.
Das geringfügig belastete Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zu versickern.

- Flächen für Versorgungsanlagen**
Auf den Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dürfen Gebäude ohne Einhaltung der erforderlichen Abstandflächen gemäß § 6 BauNVO errichtet werden.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW**
Werbeanlagen mit mehr als 2 m² Flächengröße sowie mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

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

Apfelsorten (Anbau im Grasland möglich, anspruchslos an Boden): Jakob Lebel, Winterrambour, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohraffel
Birnen Sorten (Ansprüche wie Apfelsorten): Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Gute Graue, Westf. Glockenbirne

Pflanzqualität Hochstamm, mind. Stammhöhe 180 cm

Rechtsgrundlagen:

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

Baumstammverordnung (BauStVO) 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. 466)

Pflanzverordnung 1990 (PflanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) 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. 666)

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

Übersicht



Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 27.11.2002 für den Bebauungsplan Nr. 46A den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Wassenberg, den 24.09.03
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Sendke

Der Aufstellungsbeschluss ist am 11.12.2002 öffentlich bekannt gemacht worden.

Wassenberg, den 24.09.03
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Sendke

Der Rat der Stadt Wassenberg hat am 03.04.03 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3(2) BauGB beschlossen

Wassenberg, den 24.09.03
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Sendke

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 24.09. bis 28.09.03 gem. § 3(2) BauGB öffentlich aus gelegen.

Wassenberg, den 24.09.03
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Sendke

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Wassenberg vom 16.10.2003 als Satzung beschlossen worden.

Wassenberg, den 17.10.2003
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Sendke

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10(3) BauGB am 22.12.03 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 22.12.2003 Rechtskraft erlangt.

Wassenberg, den 23.12.2003
Erdweg
Bürgermeister

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind und die kartografische Darstellung dem Zustand vom 02.04.2003 entspricht.

Wassenberg, den 24.09.2004
Dipl. Ing. Harald Tillmanns
Öffentl. best.
Vermessungsingenieur

Siegel

Dieser Plan ist Urkundsplan.

Wassenberg, den 24.09.03
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Siegel

Bebauungsplan Nr. 46A

„Erweiterung Auf dem Krummen Morgen“



Gemarkung Birgelen, Flur 9, M 1:500

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

Stadt Wassenberg
Referat für Stadtplanung

LA Beck (Dipl. Ing.)