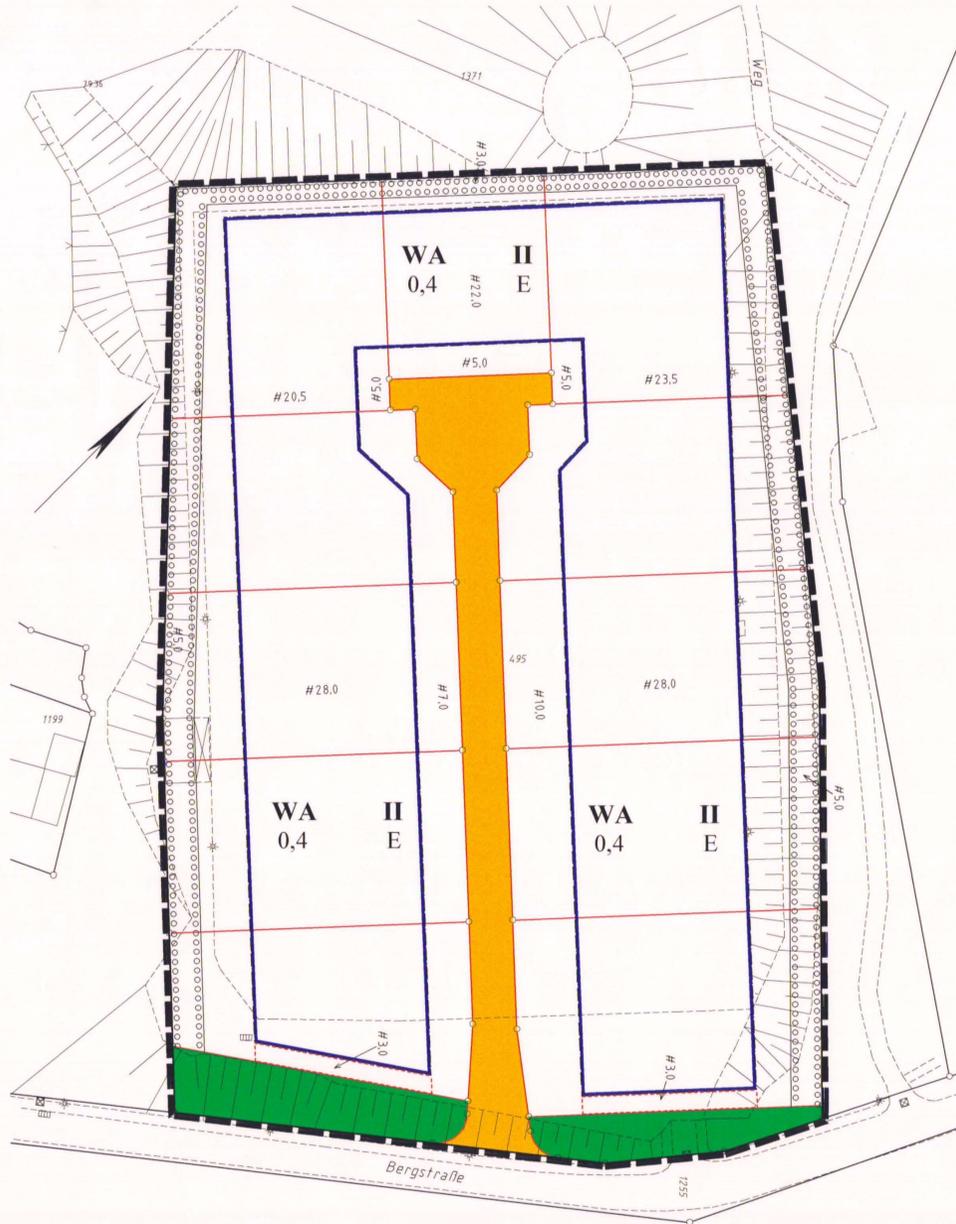


Bebauungsplan Nr. 65 „Bergstraße“



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)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

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

E nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

■ Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■ öffentliche Grünflächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

Sonstige Planzeichen

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

□ Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze

— vorgeschlagene Grundstücksteilung

Rechtsgrundlagen:

Baugesetz (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 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZO 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)

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

Textliche Festsetzungen

1. 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.

2. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
Die Traufhöhe wird auf max. 6m und die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 9,2 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

3.1 Pro Baugrundstück ist mind. ein kleinkroniger 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. Die 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 Grünflächen
Die Fläche ist an den Rändern zur den Baugrundstücken mit einem mind. 3,0 m Gehölzstreifen zu bepflanzen. Auf der verbleibenden Fläche ist pro 150m² ein Baum zu pflanzen sowie eine artenreiche Wildwiese zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist eine Ansaat mit Landschaftsrasen RSM 712 durchzuführen.

4. Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garage (Garagentor, -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 ist gemäß § 51a LWG auf den Baugrundstücken zu versickern. Aufgrund des festgesetzten Wasserschutzgebietes sind nur Dachflächenwässer sowie Niederschlagswässer der nicht befahrenen Hofflächen (Terrassen, Wege) zu versickern. Eine Versickerung darf ausschließlich über eine großflächige Versickerung über die belebte Bodenzone oder in Versickerungsanlagen über einer mind. 20 cm starken belebten Bodenzone erfolgen (Ausführung siehe Hydrogeologisches Gutachten der Firma HYDR.O., Aachen). Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche sowie der Garageneinfahrten ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Nachrichtliche Übernahme:

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 19.04.1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW

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

Pflanzenliste

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 „Eisrijk“
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.

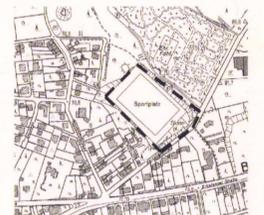
Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden (Empfehlungen der Landwirtschaftskammer Rheinland).

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

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

Pflanzqualität Hochstamm, mind. Stammhöhe 180 cm

Übersicht



Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 19.12.2002 für den Bebauungsplan Nr.65 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Wassenberg, den 24.09.03
Der Bürgermeister
Im Auftrag



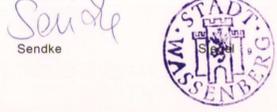
Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.01.2002 öffentlich bekannt gemacht worden.

Wassenberg, den 24.09.03
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 24.09.03 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. §3(2) BauGB beschlossen

Wassenberg, den 30.09.03
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung und in der Zeit vom 06.10. bis 06.11.03 gem. §3(2) BauGB öffentlich aus gelegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 26.09.03

Wassenberg, den 11.11.2003
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Wassenberg vom 18.12.2003 als Satzung beschlossen worden.

Wassenberg, den 18.12.2003
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10(3) BauGB am 18.02.04 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 18.02.2004 Rechtskraft erlangt.

Wassenberg, den 20.02.2004



Es wird hiermit bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind und die kartografische Darstellung dem Zustand vom 20.03.2003 entspricht.

Wassenberg, den 27.07.2004

Dipl. Ing. Harald Tillmanns
Öffentl. best.
Vermessungsingenieur



Dieser Plan ist Urkundsplan.
Wassenberg, den 24.09.03
Der Bürgermeister
Im Auftrag

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

Wassenberg, den
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Bebauungsplan Nr.65 „Bergstraße“



Gemarkung Wassenberg, Flur 2, M 1:500

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

Stadt Wassenberg
Referat für Stadtplanung

