

# STADT WASSENBERG

## Bebauungsplan Nr. 28

## "Bahnhofstraße/Nautikstr."



### Legende

- Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Allgemeine Wohngebiete (M)
  - 1.2 Mischgebiete (Mi)
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,4 GRZ (Grundflächenzahl)
  - 1 Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen
  - Strassenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- Grünflächen
  - Grünflächen öff.-öffentlich priv. = privat
  - Zweckbestimmung Spielplatz
  - Zweckbestimmung Gewässer
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
  - Erhaltung: Bäume
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (zugunsten des Unterhaltungspflichtigen)
  - Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (zugunsten des Flurstücks 549)
  - Abgrenzung von Gebieten, für die eine Ableitung des Niederschlagswassers in oberirdische Gewässer nicht festgesetzt ist
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Textliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Mischgebiet (Mi)  
Gemäß §1 Abs.5 BauNVO sind die Nutzungen gem. §6 Abs.2 BauNVO Nr.7 Tankstellen und Vergnügungsbetrieben nicht zulässig.  
Gemäß §1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen gem. §6 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Gemäß §1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - 1.3 Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage
  - 2.1 Soekthöhe  
Die Oberkante des Erdgeschößfußbodens darf im Mittel höchstens 0,5m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
  - 2.2 Trauf- und Firsthöhe  
Für Gebäude innerhalb des WA (eingeschossig) gilt:  
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 4,5 m, die Firsthöhe auf max. 6,50 m (gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage) begrenzt.  
Für Gebäude innerhalb des WA (Zweigeschossig) gilt:  
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 6,5 m, die Firsthöhe auf max. 10,50 m (gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage) begrenzt.
- Garagen  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garage (Garagen-, ein- und zwei- und Straßenverkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,0 m sein.
- Gründerliche Festsetzungen
  - 4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf der gesamten Länge mit Laubbäumen gemäß Artenliste 1 oder ein hochstimmiger Obstbaum der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Seitliche und hintere Grundstücksgrenzen, sofern sie nicht an eine gemäß §9 (1) Nr.20 oder Nr.25 BauGB festgesetzte Fläche angrenzen, sind durch Pflanzung mit Laubbäumen der Artenliste 3 als freiwachsende Hecke (Pflanzabstand max. 1,0 m) oder als Schrithecke (Pflanzabstand mind. 3 St. je lin.) einzuräumen und dauerhaft zu erhalten.  
Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der zugehörigen baulichen Anlage durchzuführen.
  - 4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Entlang der Böschungen des Bachbettes sind beidseitig Rotenkiefern (Pinus glutinosa) mit einer Pflanzhöhe von mind. 200 cm in einem Abstand von max. 10,0 m zu pflanzen. Auf mind. einem Drittel der Flächen sind bodenständige Laubbäume der Artenliste 3 mit einem Pflanzabstand von max. 1,0 x 1,0 m zu pflanzen.  
Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der zugehörigen baulichen Anlage durchzuführen.
  - 4.3 Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"  
Entlang der Außenkanten der Grünfläche sind auf einer Gesamtlänge von mind. 50,0 m Schnitthecken aus bodenständigen Laubbäumen der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mind. 3 Gehölze je laufendem Meter zu pflanzen.
- Beseitigung von Niederschlagswasser  
Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser ist - mit Ausnahme der bereits bebauten Gebiete WA\* und MI\* - gemäß §5 1a LWVG in den Molkereibach bzw. das namenlose Nebenwasser Nr.2 einzuleiten.
- Nachrichtliche Übernahme  
Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIa des festgesetzten Wasserschutzgebietes.
- Hinweise
  - 7.1 Bodendenkmäler  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Bodendenkmäler vermutet. Bei Auftreten archaischer Bodenfunde ist die Stadt Wassenberg oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, zu informieren.
  - 7.2 Grundwasserstand  
Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ca. -3,0 m unter Flur.
  - 7.3 Bodenuntersuchungen  
Zu Flurstück 13 und 899 wird auf die Bodenuntersuchungen vom 09.03.1989 und vom 21.06.1991 hingewiesen.

### Pflanzenlisten

<b>Artenliste 1: Bäume</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Eiche
Populus tremula	Zitterpappel
Pinus avium	Vogelkirsche
Pinus pedunculata	Traubeneiche
Quercus robur	Schleiche
Quercus subaera	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
<b>Artenliste 2: Obstbäume</b>	
Apfelarten: Goldparmäne, Rhein-, Bohrapfel, Jakob Luebel, Wärsenbour, Rote Semmerling, Kaiser Wilhelm, Ontario, Boskopp, Jakob Fischer	
Birnensorten: Clapps Liebig, Köstliche von Charnou, William Christbme, Münsterbame	
Pflaumen-, Kirchenrosen: Deutsche Hauszwetsche, Ontariopflaume, große rote Renklode, Naxos Apfelfleisch, Südböhmer Renklode, große schwarze Komätkirsche, gelbe Komätkirsche, Heßelberger Rieserkirsche	
Juglans regia	Walnuß
<b>Artenliste 3: Sträucher und Bäume 2. Ordnung</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Cornus alba	Hänzelhainbuche
Cornus sanguinea	Roter Haintriegel
Hedera	Hedera
Crataegus monogyna	grünflügeliger Weißdorn
Rosa canina	Röschchen
Fragaria ananassa	Feldahorn
Populus tremula	Zitterpappel
Pinus avium	Vogelkirsche
Pinus pedunculata	Traubeneiche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Silberweide
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Silberweide
Salix viminalis	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus domestica	Speierling
<b>Schrithecken</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Röschchen
Ligustrum vulgare	Liguster

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplans erfolgte durch:  
 Roermonder Str. 63  
 52134 Heppenheim  
 Tel.: 02437/51473  
 Fax: 02437/51397

Es wird hiermit bezeugt, daß die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind und die kartographische Darstellung dem Zustand vom 06.08.1998 entspricht. Heinsberg, den 27.03.2001	Der Rat der Stadt Wassenberg hat am 07.07.1987 (für den Bebauungsplan Nr. 28 den Aufstellungsbeschuß gefaßt. Der Aufstellungsbeschuß ist am 09.09.1987 öffentlich bekanntgemacht worden. Wassenberg, den 15.01.2001 Der Bürgermeister Im Auftrag	Der Rat der Stadt Wassenberg hat am 12.04.2000 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3(2) BauGB beschlossen. Wassenberg, den 15.01.2001 Der Bürgermeister Im Auftrag	Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung in der Zeit vom 25.09. bis 25.10.2000 gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 11.09.2000. Wassenberg, den 15.01.2001 Der Bürgermeister Im Auftrag	Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Wassenberg vom 27.03.2001 als Satzung beschlossen worden. Wassenberg, den 29.03.2001 Der Bürgermeister Im Auftrag	Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplans wurde gem. § 10(3) BauGB am 23.05.2001 mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der § 4(3), Sätze 1 und 2 sowie 4) und § 21(1) BauGB und § 7(6) GO NW hingewiesen. Wassenberg, den 25.05.2001 gez. Erdweg Bürgermeister Siegel	Dieser Plan ist Urkundsplan. Wassenberg, den ..... Der Bürgermeister Im Auftrag	Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerk überein. Wassenberg, den ..... Der Bürgermeister Im Auftrag	Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.08.1957 (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. 496) Planziessverordnung 1990 (PlanziVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 216) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1996 (GV.NW. S. 666) Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NW. Nr. 55, S. 626)	<b>STADT WASSENBERG</b> Referat für Stadtplanung und Bauverwaltung  <b>Bebauungsplan Nr. 28</b> <b>Bahnhofstr./Nautikstr.</b> Gemarkung Wassenberg, Flur 7 M. 1:500
---	--	--	--	---	--	--	--	---	---