

Bebauungsplan Nr. 48
"Am Stadtrain"
1. Änderung

Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

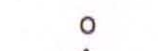
TH=6,0 zulässige max. Traufhöhe

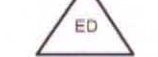
TH=7,2 zulässige max. Traufhöhe

FH=9,2 zulässige max. Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen

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

 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

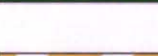
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

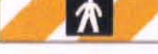
Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

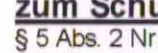
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliche Parkfläche

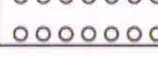
Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

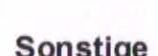
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

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

Sonstige Planzeichen

 Erdstufenzone

 Flächen, bei denen gegebenenfalls bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen/Naturgewalten erforderlich sind

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Planungsgrundlage und Graphische Darstellung:

Dipl.-Ing. Harald Tillmanns

Öffentl. best. Vermessungs-Ing.

Lothforster Straße 6

41849 Wassenberg - Eulenbusch

Telefon: 02432/934130 Fax: 02432/934132

Homepage: www.vermessung-wassenberg.de



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Wohnbauland (WoBauLg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV NRW, S. 863, ber. 975).
- Die Satzung beruht auf § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW, S. 696), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV NRW, S. 950).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW, S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW, S. 708).

Kartengrundlage

Kartengrundlage abgeleitet von der Liegenschaftskarte Kreis Heinsberg, Fachbereich Vermessung und Kataster

Erdstufenzone

Die im Plan dargestellte Lage der Erdstufenzone würde aus dem Bebauungsplan Nr. 48 "Am Stadtrain" übernommen.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 10% ist ausnahmsweise zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist das Überschreiten der Baugrenze durch Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,5 m ausnahmsweise zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlage**
Die Oberkante des Erdgeschosßbodens darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Die Traufhöhe wird auf max. 6,0 m bzw. 7,2 m und die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 9,2 m festgesetzt und wird gemessen über Erdgeschosßfußbodenoberkante.
- Ausgestaltung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Pro Baugrundstück sind mind. ein kleinkroniger Laubbaum-Hochstamm oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Schnitthecken zu pflanzen, entlang der hinteren Grundstücksgrenzen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der zugehörigen baulichen Anlage durchzuführen. Die Art der Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste.
- Garagen**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind Garagen in den Bereichen zwischen den seitlichen Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen zulässig. Zwischen Garage (Garagotor, -einfahrt) und Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von mind. 5,0 m einzuhalten.
- Beseitigung von Niederschlagswasser**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist gemäß § 51a LWG auf den Baugrundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW**
Werbeanlagen mit mehr als 2 m² Flächengröße sowie mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2.

Im Bereich der gekennzeichneten Erdstufenzone ist vor einer Bebauung zu untersuchen, ob unterschiedliche Setzungen zu erwarten sind. Die Notwendigkeit sowie die Art besonderer baulicher Vorkehrungen sind zu prüfen. Bei jedem Bauvorhaben in einem Streifen von 10m entlang der gekennzeichneten Fläche ist die EBV Aktiengesellschaft zu beteiligen.

Pflanzenliste:

Bäume 1. Ordnung:

Fagus Sylvatica
Quercus robur
Quercus petraea
Tilia cordata

Buche
Stieleiche
Traubeneiche
Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Vogelbeere

Sträucher:

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa

Roter Hartriegel
Hasel
eingriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Rote Heckenkirsche
Schlehe

Schnitthecken:

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare

Feldahorn
Hainbuche
Weißdorn
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, Winternambour, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel

Birnensorten (Ansprüche wie Apfelsorten): Clapps Liebig, Gellers Butterbirne, Neue Poteau, Pastorenbirne, Gute Graue, Westf. Glockenbirne

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 15.09.2011 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

Wassenberg, den 25.09.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung

Darius



Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.10.2010 öffentlich bekannt gemacht worden.

Wassenberg, den 25.09.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung

Darius



Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 15.09.2011 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

Wassenberg, den 25.09.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung

Darius



Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung in der Zeit vom 28.10.2010 bis 02.12.2010 gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 28.10.2010.

Wassenberg, den 25.09.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung

Darius



Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Wassenberg vom 16.12.2010 als Satzung beschlossen worden.

Wassenberg, den 25.09.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung

Darius



Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10(3) BauGB am 19.12.2010 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 29.12.2010 Rechtskraft erlangt.

Wassenberg, den 25.09.2011

Winkens
Bürgermeister

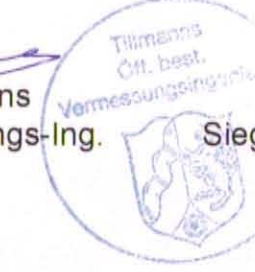
Darius



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

Wassenberg, den 25.09.2011
Dipl.-Ing. Harald Tillmanns
Öffentl. best. Vermessungs-Ing.

Darius



Dieser Plan ist Urkundsplan.

Wassenberg, den 25.09.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung

Darius



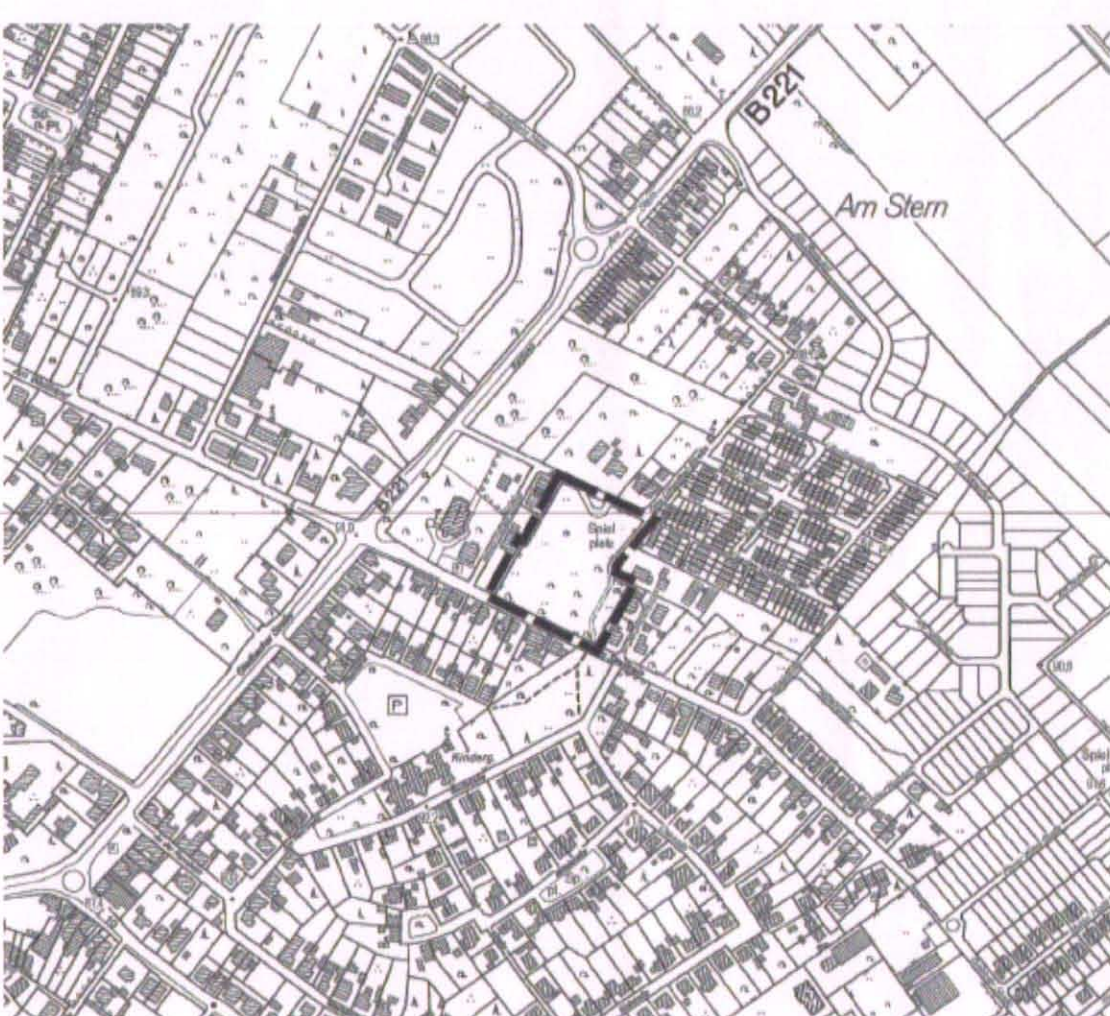
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Wassenberg, den 25.09.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung

Darius



Übersicht



Bebauungsplan Nr.48
"Am Stadtrain"
1. Änderung



Gemarkung Wassenberg, Flur 12,
Maßstab 1 : 250

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