

1. Art der baulichen Nutzung
- MD Dörfergebiete
 - WA Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
- z.B. 0,3 GRZ Grundflächenzahl
 - 1 Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baugrenzen
- 15 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenzen
6. Verkehrsflächen
- Strassenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fuss- und Radweg
 - Landwirtschaftlicher Weg
7. Flächen für Versorgungsanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität
9. Grünflächen
- off. Öffentliche Grünflächen
 - priv. Private Grünflächen
 - Spielplatz
 - Parkanlage
13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur u. Landschaft
- Erhaltung Bäume
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
15. Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet -

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 1,5 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 5,5 m, die Firsthöhe auf max. 9,50 m (gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage) begrenzt.

3. Ausgestaltung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1 Pro Baugrundstück ist mind. ein kleinerer 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.

3.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feuchtwiese" Innerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft" ist eine extensive Brachfläche mit vereinzelt Bäumen und Strauchgruppen zu entwickeln. Für die Pflanzauswahl gilt die Pflanzliste. Es ist eine Ansaat mit Landschaftsrassen RSM 712 durchzuführen und die Krautflächen alle 2-3 Jahre entküssen. Entlang des Baaler Baches sind gruppenweise Anpflanzungen mit Gehölzen II. und III. Ordnung durchzuführen. Als Gehölze I. Ordnung sind hier Esche und Schwarzerle zu verwenden.

3.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" Entlang des Baaler Baches sind gruppenweise Anpflanzungen mit Gehölzen II. und III. Ordnung durchzuführen. Als Gehölze I. Ordnung sind hier Esche und Schwarzerle zu verwenden.

3.4 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" Je 100 m² "Wesensfläche" ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. In den Randbereichen sind gruppenweise Gehölzgruppen mit Gehölzen III. Ordnung zu erstellen. Die verbleibende Fläche unter den Obstbäumen ist als artenreiche Wiese zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist eine Ansaat mit Landschaftsrassen RSM 712 durchzuführen. Die Krautflächen sind max. einmal pro Jahr zu mähen.

4. Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garage (Garagentor, -einfahrt) und Straßenverkehrsfläche, von der eine Garage angefahren wird, muß ein Abstand von mind. 5,0 m sein.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a LWG in den Baaler Bach einzuleiten.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NW

Bauanlagen mit mehr als 2 m Flächenhöhe sowie mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

Pflanzlisten:

Bäume 1. Ordnung

Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Weidenröschen als Straßenbaum
Pflanzqualität mind. BB 3 v.m.B. 14-16	

Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	Flatterholz als Straßenbaum
Acer campestre	Typ "Elaeagn"
Pflanzqualität mind. BB 3 v.m.B. 14-16	

Gehölze 3. Ordnung (Sträucher)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus avellana	Hagebutte
Cotoneaster monogyna	erdbeerfarbiger Weibdom
Eurogymus europaeus	Pflaumerle
Ligustrum vulgare	Wegweiser
Lonicera xylosteum	Rote Heckenrösche
Prunus spinosa	Schlehe
Pflanzqualität mind. 2 v.m.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).

Apfelarten (Anbau im Obstland möglich, anpruchlos an Boden): Jakob Leibel, Winterambour, Rote Sternreife, Graue Herbstreife, Schokolade, Kaiser Wilhelm, Bohrapfel

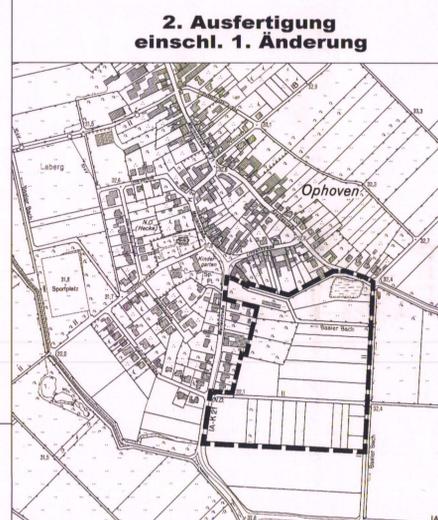
Birnenarten (Ansprüche wie Äpfelarten): Clapps Leibel, Gelbe Butterbirne, Nisse Postleau, Pastorenbirne, Gode Graue, West, Glockenbirne.

Pflanzqualität Hochstamm, mind. Stammhöhe 180 cm

Hinweise:

Grundwasser

Das Grundwasser liegt etwa 1 - 3 m unter Fluß, bei tiefgründigen Bauwerken sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.



Planungsgrundlage
B.-Plan Nr. 50
Dem.: Ophoven
Flur 3, 6

M. 1:500

Entwurf und Bearbeitung

EBV Immobilien

EBV Immobilien GmbH
Roemerstr. 63
52134 Herzogenrath

<p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)</p> <p>Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1994 (BGBl. I 1994, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)</p> <p>Flächenzoneneinteilung 1990 (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 59)</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1990 (GV NW S. 56)</p> <p>Wassengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1985 (GV NW Nr. 56, S. 929)</p>	<p>Es wird hiermit bescheinigt, daß die kartografische Darstellung dem Zustand vom Mai 1999 entspricht.</p> <p>Baesweiler, den 15.11.2000</p> <p>gez. Dipl.-Ing. K. Frenken Off. best. Verm.-Ing.</p>	<p>Der Rat der Stadt Wassenberg hat am 17.12.1998 für den Bebauungsplan Nr. 50 den Aufstellungsbeschluß gefaßt.</p> <p>Wassenberg, den 25.05.2000 Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>gez. Sendke</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluß ist am 15.01.1999 öffentlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Wassenberg, den 25.05.2000 Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>gez. Sendke</p>	<p>Der Planungs- u. Umweltausschuß der Stadt Wassenberg hat am 12.04.2000 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Wassenberg, den 25.05.2000 Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>gez. Sendke</p>	<p>Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung in der Zeit vom 29.05. bis 30.06.2000 gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 10.05.2000</p> <p>Wassenberg, den 03.07.2000 Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>gez. Sendke</p>	<p>Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Wassenberg vom 16.11.2000 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Wassenberg, den 17.11.2000 Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>gez. Sendke</p>	<p>Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplans wurde gem. § 10(3) BauGB am 14.05.2001 mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme öffentlich 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 14.05.2001 Rechtskraft erlangt.</p> <p>Wassenberg, den 18.05.2001</p> <p>gez. Erdweg Bürgermeister</p>	<p>Dieser Plan ist Urkundsp. Wassenberg, den 18.05.2001 Im Auftrag</p>	<p>Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsp. und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Wassenberg, den 18.05.2001 Im Auftrag</p>	<p>STADT WASSENBURG Referat für Stadtplanung und Bauverwaltung</p> <p>Bebauungsplan Nr. 50 An der Mühle</p> <p>Gemarkung Ophoven, Flur 3.5</p> <p>M. 1:500</p>
---	---	---	---	--	---	---	---	--	---	---