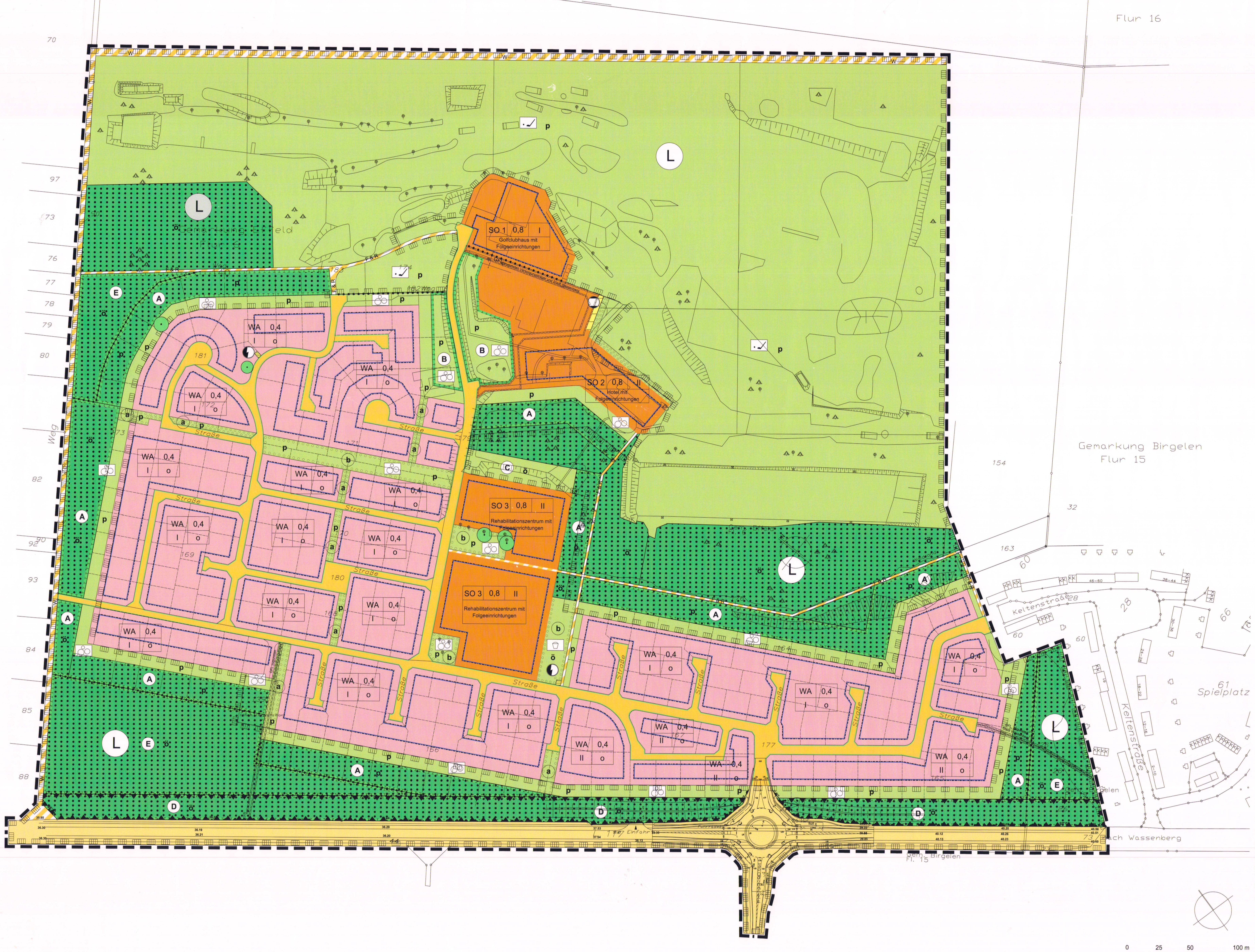
Stadt Wassenberg

Bebauungsplan Nr. 57 "Rothenbachpark", 2. Änderung



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 11 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- SO — Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung gemäß Planeintrag)
- SO 1 — Gliederung des Sondergebiets (Zweckbestimmung gemäß Planeintrag)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- Baugrenze
- o — Offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- W — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- F & R — Fuß- und Radweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität
- Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Gas

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- ö — Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- p — Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Golfplatz
- Garten

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Flächen für Wald
- ö — öffentlich
- p — privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)
- A,B,...,E — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (zur Bestimmung und Differenzierung der Art der Maßnahmen vg. textl. Festsetzungen zum Bebauungsplans)
- a,b — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (zur Bestimmung und Differenzierung der Art der Maßnahmen vg. textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan)
- Baum erhalten

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Begünstigte gemäß Planeintrag)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImschG

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Hauptabwasserleitung und Hauptversorgungsleitung Wasser, unterirdisch
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L — Schutzgebiete und Schutzobjekte: Landschaftsschutzgebiet

Verfahrensdaten

Die Plangrundlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

..............................., den ....

....
Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.06.2006 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.57 "Rothenbachpark" aufzustellen (§ 2 Abs. 1 S. 1 BauGB).

Wassenberg, den 28.12.2008
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Beeck .... Siegel

Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 "Rothenbachpark" wurde am 29.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Wassenberg, den 28.12.2008
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Beeck .... Siegel

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ist am 29.10.08 ortsüblich bekannt gemacht worden und wurde in der Zeit vom 06.11.08 bis einschließlich 21.11.08 durchgeführt. Eine öffentliche Darlegung und Anhörung hat am .... stattgefunden. Mit Schreiben vom 24.10.08 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Wassenberg, den 28.12.2008
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Beeck .... Siegel

Der ~~Planungs- und Umweltausschuss des~~ Rates der Stadt Wassenberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.12.08 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 "Rothenbachpark" einschließlich der zugehörigen Begründung und des Umweltberichts gebilligt und beschlossen, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Wassenberg, den 30.01.2009
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Beeck .... Siegel

Der Rat der Stadt Wassenberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.03.2009 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 "Rothenbachpark" bestehend aus Planzeichnung mit Text als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung sowie den Umweltbericht gebilligt (§10 Abs. 1 BauGB).

Wassenberg, den 06.03.2009
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Beeck .... Siegel

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 hat mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 29.12.08 bis einschließlich 29.01.09 öffentlich ausgelegen. Die Behörden wurden hiervon mit Schreiben vom .... benachrichtigt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Wassenberg, den 30.01.2009
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Beeck .... Siegel

Mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ist der Satzungsbeschluss am 09.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden (§10 Abs. 3 BauGB).

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 7 Abs. 6 GO NW, §214 BauGB) und von Mängeln der Ab- wägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 "Rothenbachpark" in Kraft getreten.

Wassenberg, den 15.06.2009
Der Bürgermeister
.... Siegel

Textliche Festsetzungen

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Zweck und Gliederung des Sondergebiets „Rothenbachpark“
Das Sondergebiet „Rothenbachpark“ dient gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO zu Zwecken der Erholung und den dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets, zur Rehabilitation und der Freizeitgestaltung, die das Wohnen nicht stören. Zulässig sind, soweit nicht unter Ziffern 1.1.2 bis 1.1.4 der textlichen Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 Nutzungseinschränkungen erfolgen:

1. Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
2. Kioskartige Läden, Schank-und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Nutzer des Rothenbachparks dienen
3. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie für Personen, die im Beherbergungsgewerbe oder im Rehabilitationsbereich tätig sind
4. Anlagen für die Verwaltung sowie Unterhaltung (Instandhaltung und Pflege) des Rothenbachparks
5. Räume nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe
6. Ausnahmsweise können sonstige, dem Rothenbachpark dienende, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

1.1.2 Sondergebiet SO 1, Zweckbestimmung "Golfclubhaus mit Folgeeinrichtungen"
Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets sind ausschließlich bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Golfsport dienen, sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

1.1.3 Sondergebiet SO 2, Zweckbestimmung "Hotel mit Folgeeinrichtungen"
Innerhalb des mit SO 2 bezeichneten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Hotel mit Folgeeinrichtungen" sind ausschließlich bauliche Anlagen und Einrichtungen für das Beherbergungsgewerbe mit Folgeeinrichtungen zulässig.

1.1.4 Sondergebiet SO 3, Zweckbestimmung "Rehabilitationszentrum mit Folgeeinrichtungen"
Innerhalb des mit SO 3 bezeichneten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Rehabilitationszentrum mit Folgeeinrichtungen" sind Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Folgeeinrichtungen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung zulässig.

1.1.5 Allgemeine Wohngebiete
Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

1.1.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Gebäuden
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen je Gebäude (Einzelhäuser und Doppelhaushälften) bzw. Hausanteil (Reihenhäuser und Teile einer Hausgruppe) beschränkt.

1.2 Mindestgröße von Baugrundstücken
Für jedes Wohnhaus sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB folgende Mindestgrößen von Baugrundstücken einzuhalten:
- Bei Errichtung von Einzelhäusern:mind. 400 qm
  Bei Errichtung von Doppelhäusern, pro Doppelhaushälfte:
- mind. 300 qm
  Bei Errichtung von Hausgruppen und Reihenhäusern, pro Hausanteil:
- mind. 240 qm

1.3 Garagen und Carports
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

1.4 PKW-Stellplätze
Die zur Deckung des Stellplatzbedarfs von Sondergebieten einer Zweckbestimmung erforderlichen PKW-Stellplätze können auch in Sondergebieten einer anderen Zweckbestimmung nachgewiesen werden.

1.5 Verkehrsflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird entlang der L 117 gemäß Planeintrag Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hier dürfen keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zur Verkehrsfläche der L 117 angelegt werden. Notwendige Ein- und Ausfahrten für die Forstwirtschaft und den Brandschutz sind, abweichend von dieser Festsetzung, zulässig.

1.6 Private Grünflächen
Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des § 2 BauO NW sowie das Vornehmen von Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.
Notwendige Anlagen und Einrichtungen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB

1.7.1 Kompensationsmaßnahmen
Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen a und b sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

1.7.2 Durchführung
Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt durchzuführen:

Die folgenden, unter 1.7.4 bis 1.7.8 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit den Bezeichnungen A, B, C, D und E sind spätestens in der Pflanzperiode nach Beginn von Hochbaumaßnahmen vorzunehmen.

Die folgenden, unter 1.8.1 und 1.8.2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Flächen mit den Bezeichnungen a und b festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Abschluss von Hochbaumaßnahmen, d. h. spätestens nach Bauabnahme, vorzunehmen.

Die folgenden, unter 1.8.3 festgesetzten, Pflanzmaßnahmen zur Straßenraumeingrünung sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen im entsprechenden Bauabschnitt durchzuführen.

Die folgenden, unter 1.8. festgesetzten, Pflanzmaßnahmen zur Begrünung von Pkw-Stellplätzen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Anlagen durchzuführen.

1.7.3 Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen
Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB festgesetzten Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des § 2 BauO NW sowie das Vornehmen von Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Notwendige Anlagen und Einrichtungen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.7.4 Fläche mit der Bezeichnung A, Waldmantel
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umgrenzten und mit A bezeichneten Flächen ist entlang der vorhandenen oder neuen Waldbestände ein Waldmantel auf durchschnittlich 20 m Breite aufzubauen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Ausgehend von den im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet bzw. private Grünfläche festgesetzten Bereichen ist der Waldmantel wie folgt aufzubauen:

1. Pflanzung einer durchgehenden einreihigen Schnitthecke aus Rotbuche (Fagus sylvatica), 1.350 lfm, 3 Stück pro lfm, Hei, 1xv, 100-125.
2. Auf 10 m Breite Anpflanzung mit anteilig 70 % Sträuchern und 30 % Bäumen zweiter Ordnung,
3. auf weiteren 10 m Breite Anpflanzung mit anteilig 50 % Bäumen zweiter und 50 % Bäumen erster Ordnung.

Die Pflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 2 m und einem Pflanzabstand von 1 m vorzunehmen. Die Anpflanzung erfolgt in Gruppen von fünf bis zehn Stück der gleichen Gehölzart. Dabei sind die Arten und Qualitäten der Pflanzenauswahllisten 1, 2 und 3 im Anhang zu verwenden.

1.7.5 Fläche mit der Bezeichnung B, Baumgruppen am Golfclubhaus
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umgrenzten und mit B bezeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze vollumfänglich zu erhalten.

1.7.4 Fläche mit der Bezeichnung A, Waldmantel
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umgrenzten und mit A bezeichneten Flächen ist entlang der vorhandenen oder neuen Waldbestände ein Waldmantel auf durchschnittlich 20 m Breite aufzubauen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Ausgehend von den im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet bzw. private Grünfläche festgesetzten Bereichen ist der Waldmantel wie folgt aufzubauen:

1. Pflanzung einer durchgehenden einreihigen Schnitthecke aus Rotbuche (Fagus sylvatica), 1.350 lfm, 3 Stück pro lfm, Hei, 1xv, 100-125.
2. Auf 10 m Breite Anpflanzung mit anteilig 70 % Sträuchern und 30 % Bäumen zweiter Ordnung,
3. auf weiteren 10 m Breite Anpflanzung mit anteilig 50 % Bäumen zweiter und 50 % Bäumen erster Ordnung.

Die Pflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 2 m und einem Pflanzabstand von 1 m vorzunehmen. Die Anpflanzung erfolgt in Gruppen von fünf bis zehn Stück der gleichen Gehölzart. Dabei sind die Arten und Qualitäten der Pflanzenauswahllisten 1, 2 und 3 im Anhang zu verwenden.

1.7.5 Fläche mit der Bezeichnung B, Baumgruppen am Golfclubhaus
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umgrenzten und mit B bezeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze vollumfänglich zu erhalten. Der Bestand ist, falls notwendig, durch Neupflanzung von Einzelbäumen so zu ergänzen, dass pro 100 qm bis 200 qm ein Baum vorhanden ist, d. h. insgesamt 45 Bäume. Die Bäume sind gruppenweise anzuordnen. Dabei sind die Arten und Qualitäten der Pflanzenauswahllisten 1, 2 und 4 (als Hochstämme) im Anhang zu verwenden.

Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.7.6 Fläche mit der Bezeichnung C, Heide und Silikattrockenrasen
Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2o BauGB umgrenzte und mit C bezeichnete öffentliche Grünfläche (Heide und Silikattrockenrasen) ist durch regelmäßige Mahd der Rasenflächen alle 5 Jahre weiterzuentwickeln und dauerhaft zu erhalten. Durch geeignete Einzäunung ist sicherzustellen, dass keine Nutzung der Flächen durch Betreten, z. B. als Hundetoilette und zur Ablagerung von Gartenabfällen, erfolgt.

1.7.7 Fläche mit der Bezeichnung D, Lärmschutzwall
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umgrenzten und mit B bezeichneten Flächen ist auf den Lärmschutzwällen ein Gehölzbestand auf durchschnittlich 20 m Breite aufzubauen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgehend von der L 117 ist der Gehölzbestand wie folgt aufzubauen:

1. Auf 10 m Breite Anpflanzung mit anteilig 70 % Sträuchern, überwiegend Dornensträucher, und 30 % Bäumen zweiter Ordnung,
2. auf weiteren 10 m Breite Anpflanzung mit anteilig 10 % Bäumen und 90 % Sträuchern.

Die Pflanzungen sind als Lochpflanzung mit einem Reihenabstand von 2 m und einem Pflanzabstand von 1 m vorzunehmen. Die Anpflanzung erfolgt in Gruppen von fünf bis zehn Stück der gleichen Gehölzart. Dabei sind die Arten und Qualitäten der Pflanzenauswahllisten 2 und 3 im Anhang zu verwenden.

Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.7.8 Fläche mit der Bezeichnung E, Aufforstung
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umgrenzten und mit E bezeichneten Flächen ist ein Waldbestand aufzubauen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzung erfolgt mit Bäumen erster und zweiter Ordnung. Sie ist als Pflugpflanzung mit einem Reihenabstand von 1,5 bis 2 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m vorzunehmen. Die Artenauswahl ist abhängig von den örtlichen Standortverhältnissen:

- Im Norden, angrenzend an Waldbestand und Golfplatz: 5.300 qm, Fagus sylvatica, 1/2, 120-150, FSaatG
- Im Süden, angrenzend an Wohnsiedlung Keltenstrasse: 5.200 qm, Fagus sylvatica, 1/2, 120-150, FSaatG
- Im Westen angrenzend an Lärmschutzwall, Kernzone: 7.300 qm, Alnus glutinosa, 1/2, 80-120, FSaatG
- Im Westen angrenzend an Lärmschutzwall, Randzone: 7.300 qm, Salix caprea, Salix aurita, Sorbus aucuparia 1/2, 80-120, FSaatG

Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.8 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.8.1 Fläche mit der Bezeichnung a
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umgrenzten und mit a bezeichneten Flächen sind entlang der Grundstücksgrenzen mit einem Grenzabstand von mindestens 0,50 m durchgehende Schnitthecken mit Sträuchern aus der Pflanzenauswahlliste 3 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pro laufendem Meter sind bei einreihiger Pflanzung mindestens vier Pflanzen zu setzen.
Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.8.2 Fläche mit der Bezeichnung b
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umgrenzten und mit b bezeichneten Flächen sind entlang der Grundstücksgrenzen mit einem Grenzabstand von mindestens 0,50 m durchgehende Schnitthecken mit Sträuchern aus der Pflanzenauswahlliste 3 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pro laufendem Meter sind bei einreihiger Pflanzung mindestens vier Pflanzen zu setzen.
Zusätzlich ist mit einem Grenzabstand von mindestens 2 m eine Baumreihe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden ist ein kleinkroniger Laubbaum, vorzugsweise ein Hochstamm-Obstbaum, der Pflanzenauswahllisten 4 oder 2 im Anhang. Der Pflanzabstand der Bäume innerhalb der Reihe beträgt 5,00 m.
Alternativ kann die Fläche mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Die Bepflanzung ist mit Sträuchern der Pflanzgröße 2 x v. und mind. 60 - 100 cm in einer Dichte von 1 m x 1 m vorzunehmen. Die Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Arten der Pflanzenauswahllisten 1 bis 4 im Anhang zu verwenden.
Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.8.3 Straßenraum
Auf den im Bebauungsplan mit einer Breite von 8,00 m festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist je 15 laufende Meter ein Hochstamm-Laubbaum der Pflanzenauswahlliste 1 im Anhang anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Auf den im Bebauungsplan mit einer Breite von 5,50 m festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist je 20 laufende Meter ein kleinkroniger Hochstamm-Laubbaum der Pflanzenauswahlliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Einzelbaum ist hierbei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern der Pflanzenauswahlliste 5 zu bepflanzen.
In einem Straßenzug ist jeweils nur eine Baumart oder sind maximal zwei Baumarten in regelmäßigem Wechsel zu verwenden.

Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.8.4 Pkw-Stellplätze
Wenn private Gemeinschaftsstellplätze angelegt werden, so ist drei PKW-Stellplätze ein klein- oder großkroniger Baum als Hochstamm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Einzelbaum ist hierbei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Dabei sind die Arten und Qualitäten der Pflanzenauswahllisten 1, 2 und 5 im Anhang zu verwenden.
Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.8.5 Erhalt von Einzelbäumen
Die im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß § 9 Abs. Nr. 25b BauGB zu erhaltenden Bäumen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind durch Anpflanzen von Hochstammlaubbäumen der Pflanzenauswahlliste 1 an den festgesetzten Standorten zu ersetzen.
Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von der Grösse des Kronentraufbereiches von Versiegelung freizuhalten.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den im Bebauungsplan Nr. 57, 2. Änderung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen unzulässig sind. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
Eine Bepflanzung dieser Fläche mit tiefwurzelnden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unzulässig.

1.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umgrenzten und mit B bezeichneten Fläche ist die Errichtung eines bepflanzten Lärmschutzwalls mit einer maximalen Wallfußbreite von 12,00 m und einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände dürfen eine Höhe von maximal 4,50 m über Fahrbahnmitte der L 117 nicht überschreiten.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW 2000 i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Fassaden
Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig: Unglasierte Ziegel, Putz, Kalksandstein und Holz. Andere Materialien sind ausgeschlossen. Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Sockel, Brüstungen oder Stützpfeiler, können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden.

2.2 Dacheindeckungen
Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig: Unglasierte Ziegel, Natur- und Kunstschiefer, begrünte Dächer, Solarzellen und Sonnenkollektoren. Andere Materialien sind ausgeschlossen.

2.3 Dachform, Dachneigung
Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit einer Neigung von 20° bis 50° zulässig. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Erker oder Wintergärten können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden.

2.4 Dachgauben, Dacheinschnitte
Die Gesamtlänge aller Dachgauben bzw. -einschnitte auf einer Gebäudeseite darf maximal 30% der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

2.5 Grundstückseinfriedungen
In den Allgemeinen Wohngebieten sind natürliche Einfriedungen, d. h. Hecken, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie begrünte Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
Im Fall von Heckenpflanzungen sind ausschließlich Arten der Pflanzenauswahlliste 3 des Anhangs zu verwenden.

3 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 Fläche für den übergeordneten Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge
Die Verkehrsfläche der Landstraße L 117 ist einschließlich der Kreisverkehrsanlage als Fläche für den übergeordneten Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts, Landschaftsschutzgebiet
Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets ist gemäß der ordnungsbehördlichen Verordnung vom 4. Februar 2002 über die Teilaufhebung der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Kreis Heinsberg nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

4 Hinweise

4.1 Erdbeben, Bodenverhältnisse, Baugrund
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006. Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149, wie ggf. erforderliche bautechnische Maßnahmen, sind zu berücksichtigen.
Unmittelbar im bzw. westlich des Plangebiets verläuft von Nordwesten nach Südosten mit dem Rurrandsprung eine geologische Störung, die die östlich liegende Venloer Scholle von der westlich liegenden Rur-Scholle trennt.
Östlich des Plangebiets ist eine weitere, in gleicher Richtung verlaufende Störung als Hauptübersschiebung vorhanden. Aufgrund der Bodenverhältnisse, überwiegend sandige Böden, sind außerdem Baugrunduntersuchungen und gegebenenfalls besondere Gründungsmaßnahmen für die Bebauung erforderlich.

4.2 Grundwasser
Der Grundwasserstand im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich bei ca. 5 m unter Flur. Daher sind bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken und unterirdischen Anlagen etc. bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzusehen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung, auch kein zeitweiliges Abpumpen ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen.

4.3 Bergbau
Das Plangebiet liegt innerhalb des auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfelds „Sophia-Jacoba A“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Arsbeck 2“ und Arsbeck 3“. Aufgrund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus können ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt im Bereich tektonischer Störungszonen.

4.4 Bodendenkmäler
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 15 DSchG die Stadt Wassenberg als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist abzuwarten.
Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.5 Bodenbelastung
Auf Grundlage von Untersuchungsergebnissen, Sanierungsbegleitungen und Ortsbegehungen wird das Grundstück von dem beauftragten Bodengutachter ahu AG, Aachen nach bestem Wissen heute als „altlastenfrei“ bezeichnet. Das Risiko, dass tatsächlich noch sanierungswürdige Bodenbelastungen im Plangebiet angetroffen werden, wird als sehr gering bewertet. Bei Altstandorten, wie dem Gelände der ehemaligen Mercury-Kaserne in Rothenbach, auf dem das Plangebiet liegt, muss aber mit nicht entdeckten Bodenkontaminationen gerechnet werden.
Sollte bei Bodenaushubarbeiten, z. B. aufgrund visuell auffälligen oder verdächtig riechenden Bodens, der Verdacht entstehen, dass das anfallende Aushubmaterial mit Schadstoffen belastet ist, so ist der Kreis Heinsberg, Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich darüber zu informieren; Der Untersuchungsumfang und der Beseitigungs- bzw. Verwertungsweg sind mit der Behörde abzustimmen. Ggf. belastetes Bodenaushubmaterial ist von anderem Boden zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung und Beseitigung zuzuführen. Die Aushubmengen sind dabei zu dokumentieren.
Auf die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung BGBl. I S. 1488) vom 17. Juni 2002 in der zurzeit gültigen Fassung wird hingewiesen.

4.6 Kampfmittel
Obwohl keine Hinweise auf Kampfmittel/Bombenblindgänger aus der ehemaligen militärischen Nutzung des Geländes im Plangebiet vorliegen, können solche Funde nicht endgültig ausgeschlossen werden. Falls vor Baubeginn Baugrundstücke durch den Kampfmittelräumdienst untersucht werden sollen, ist frühzeitig mit dem Ordnungsamt der Stadt Wassenberg Kontakt aufzunehmen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln sind die Erd- bzw. Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Stadt Wassenberg unverzüglich zu benachrichtigen.

4.7 Geruchsimmissionen
Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Abstand von etwa 500 m zu der ehemaligen Kreismülldeponie Rothenbach. Nach der aktiven Betriebsphase der Deponie wird im Rahmen der Nachsorge weiterhin die Gasverwertungsstation weiterbetrieben.

Am Standort besteht außerdem eine Kleinanlieferstelle weiter und es sollen abschließende Baumaßnahmen durchgeführt werden, für die Staub- und Geruchsemissionen nicht auszuschließen sind.

4.8 Telekommunikation
Im Plangeltungsbereich befinden sich oberirdische und unterirdische Anlagen der Deutschen Telekom AG, die gegebenenfalls von Kanal- und Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Düren, ist mindestens drei Monate vor Baubeginn zu benachrichtigen, um alle erforderlichen Maßnahmen einleiten zu können.

5 Empfehlungen

5.1 Begrünung von Dächern, Fassaden und Abfallbehältern
Dächer und Fassaden sollten mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden. Je 4 qm Wandfläche sollte mindestens eine Pflanze der Pflanzenauswahlliste 6 im Anhang verwendet werden. Für die Anlagen der Abfallentsorgung sind geschnittene und freiwachsende Hecken als Eingrünung geeignet oder mit Schling- und Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste, wie beispielsweise Pergolen.

5.2 Gestaltung von Vorgartenflächen
Vorgärten sollten naturnah gestaltet werden, z.B. als Rasenfläche, Stauden- oder Gehölzanpflanzung. Nadelgehölze sollten nicht verwendet werden.

5.3 Bodenbefestigungen
Befestigungen von Wegen und Zufahrten sollten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sollten vermieden werden. Als Beläge für befestigte Flächen wie Zufahrten, Gebäudezugänge, Stellplätze und Terrassen können z.B. versickerungsfähige Bodenbeläge wie kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken oder Schotterrasen Anwendung finden.

5.4 Sonnenenergie
Den Bauherren wird die aktive und/oder passive Nutzung der Sonnenenergie empfohlen.

6 Anhang

6.1 Pflanzenauswahlliste 1
Großkronige Baumarten als Hochstämme Stammumfang in 1 m Höhe mind. H. 12-14 cm m. B.

Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petrea
Winterlinde	Tilia cordata
Flatterulme	Ulmus laevis

6.2 Pflanzenauswahlliste 2
Kleinkronige Baumarten als Hochstämme Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12-14 cm m. B.

Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata „Paul Scarlett“
Zierapfel	Malus „Professor Sprenger“

6.3 Pflanzenauswahlliste 3
Sträucher als Sträucher, Str. 2 x v. mind. 60-100

Feldrose	Rosa arvensis
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Stechpalme	Ilex aquifolium
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna

6.4 Pflanzenauswahlliste 4
Obstgehölze, alte Kultursorten, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 10-12 cm
- Äpfel: Cox Orange, Goldparmäne, Roter Boskoop u.a.
- Birnen: Clapps Liebling
- Schattenmorelle
- Große schwarze Knorpelkirsche
- Hauszwetsche

6.5 Pflanzenauswahlliste 5
Bodendeckende Gehölzarten

Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix
Niedriges Johanniskraut	Hypericum calycinum
Rosen	Rosa Mainaufeuer, Rosa repens alba, Rosa pimpinellifolia, Rosa Swany,Rosa The Fairy
Apfelrose	Rosa rugosa in Sorten
Fünffingerstrauch	Potentilla fruticosa in Sorten
Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Sandweide	Salix repens var. nitida
Weiße Polsterspiere	Spirea decumbens
Zwergliguster	Ligustrum vulgare „Lodense“
Immergrün	Vinca major

Bodendeckende Staudenarten

Günsel	Ajuga reptans in Sorten
Frauenmantel	Alchemilla mollis
Haselwurz	Asarum europaeum
Storchschnabel	Geranium Arten

5.6 Pflanzenauswahlliste 6
Kletterpflanzen, selbstklimmende Arten

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

Kletterpflanzen, Arten mit Kletterhilfe

Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“
Waldrebenarten	Clematis
Waldgeißschlinge	Lonicera periclymenum
Kletterrosen	Rosa, verschiedene Arten

Planverfasser

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Paul G. Jansen GmbH
Bachemer Straße 115, 50931 Köln
Postfach 410507, 50865 Köln
Fon 0221.9407210, Fax 0221.9407218
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Köln, den 5.2.2009

Planverfasser ....

Rechtsgrundlagen

§ 1, 2, 3, 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), § 86 Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. 2006 S.615) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666/ SGV. NW S. 2023) mit den jeweils dazu erlassenen Änderungen.

Stadt Wassenberg

Bebauungsplan Nr. 57 "Rothenbachpark"
2. Änderung

Satzung

Gemarkung Effeld, Flur 6, Gemarkung Birgelen, Flur 15

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Paul G. Jansen GmbH
Bachemer Straße 115, 50931 Köln
Postfach 410507, 50865 Köln
Fon 0221.9407210, Fax 0221.9407218
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Köln, Februar 2009