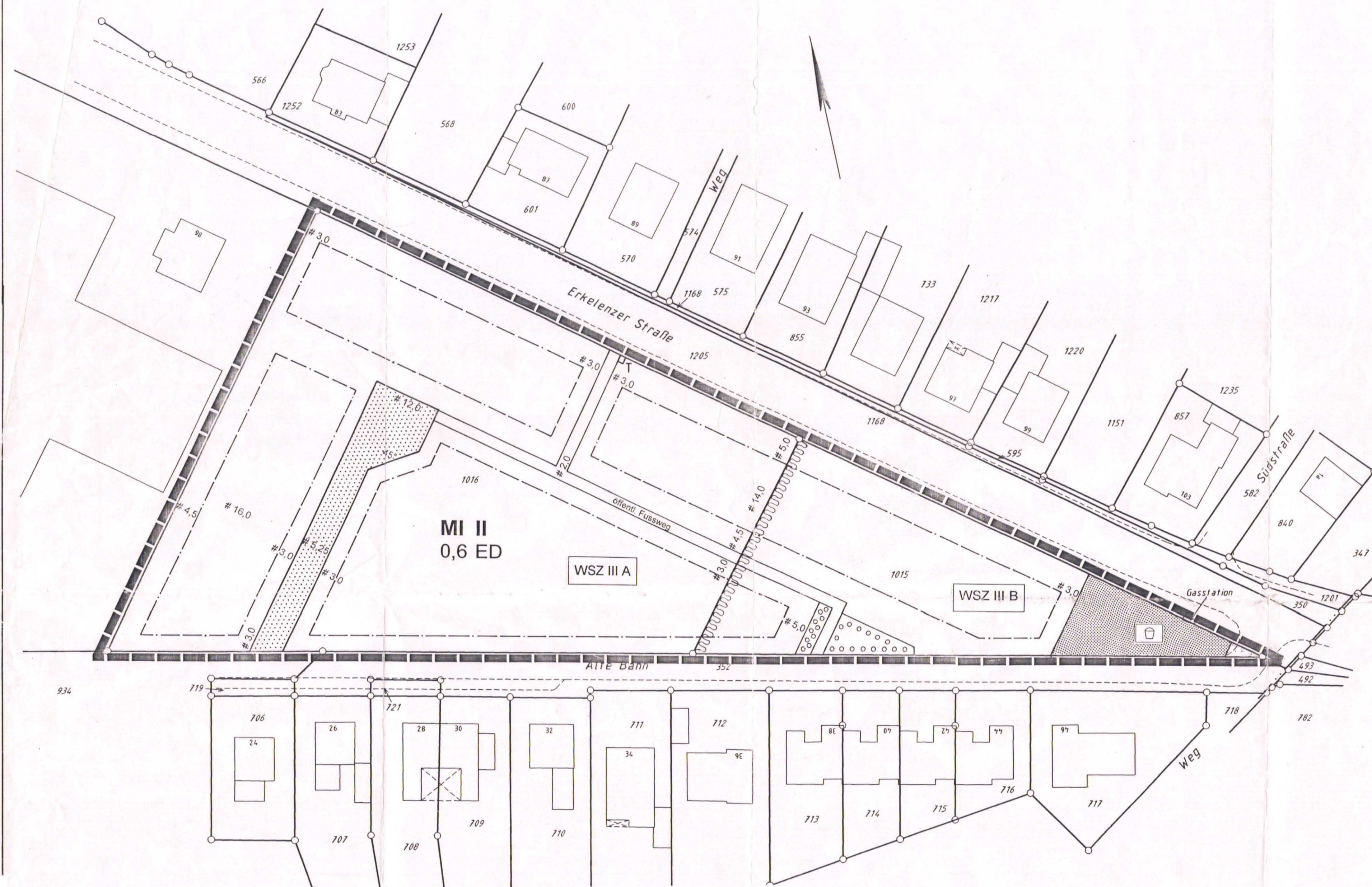




Planzeichenlegende:

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

■ Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

□ Öffentlicher Fussweg

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

T Telekommunikation

Öffentliche Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15

□ Spielplatz

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 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)

Kennzeichnung

■ Abgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
hier: Wasserschutzzone III A und III B

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (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 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV. NW S. 218)

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)

Gemarkung Wassenberg, Flur 2, M 1 : 500

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

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 5-8 sowie die Ausnahmen gem. § 6 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 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird bei eingeschossiger Bebauung auf max. 4,50 m, die Firsthöhe auf max. 9,00 m (gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage) begrenzt. Bei zweigeschossiger Bebauung wird die Traufhöhe auf 5,50 m und die Firsthöhe auf 9,50 m begrenzt.

3. Dachneigung

Bei allen Gebäuden ist ein geneigtes Dach vorgeschrieben. Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile dürfen auch ohne Neigungen ausgeführt werden.

4. Stellplätze und Garagen

Garagen müssen mind. 5 m hinter der Begrenzungslinie der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, zurückliegen.

5. Ausgestaltung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gründerische Festsetzungen

5.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächig mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten.
5.2 Pro Baugrundstück ist mind. ein Laubbaum-Hochstamm oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
Die Art der Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen und befahrbaren Flächen wird zusammen mit dem Schmutzwasser in das öffentliche Kanalnetz (Mischsystem) eingeleitet.
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und nichtbefahrbaren Flächen ist dezentral über Mulden oder Rinnen zu versickern (Ausführung siehe Hydrologisches Gutachten, Hydrogeologisches Ingenieurbüro Olzem, Aachen).

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen mit mehr als 2 qm Flächengröße sowie mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind unzulässig.

Pflanzenliste

Straßenbäume
Fagus sylvatica
Tilia cordata

Buche
Winterlinde

Bäume, Gartenbereich
Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Vogelbeere

Obstbäume

Bei Obstbäumen ist nach Möglichkeit auf alte, ortstypische Sorten zurückzugreifen.

Straucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata

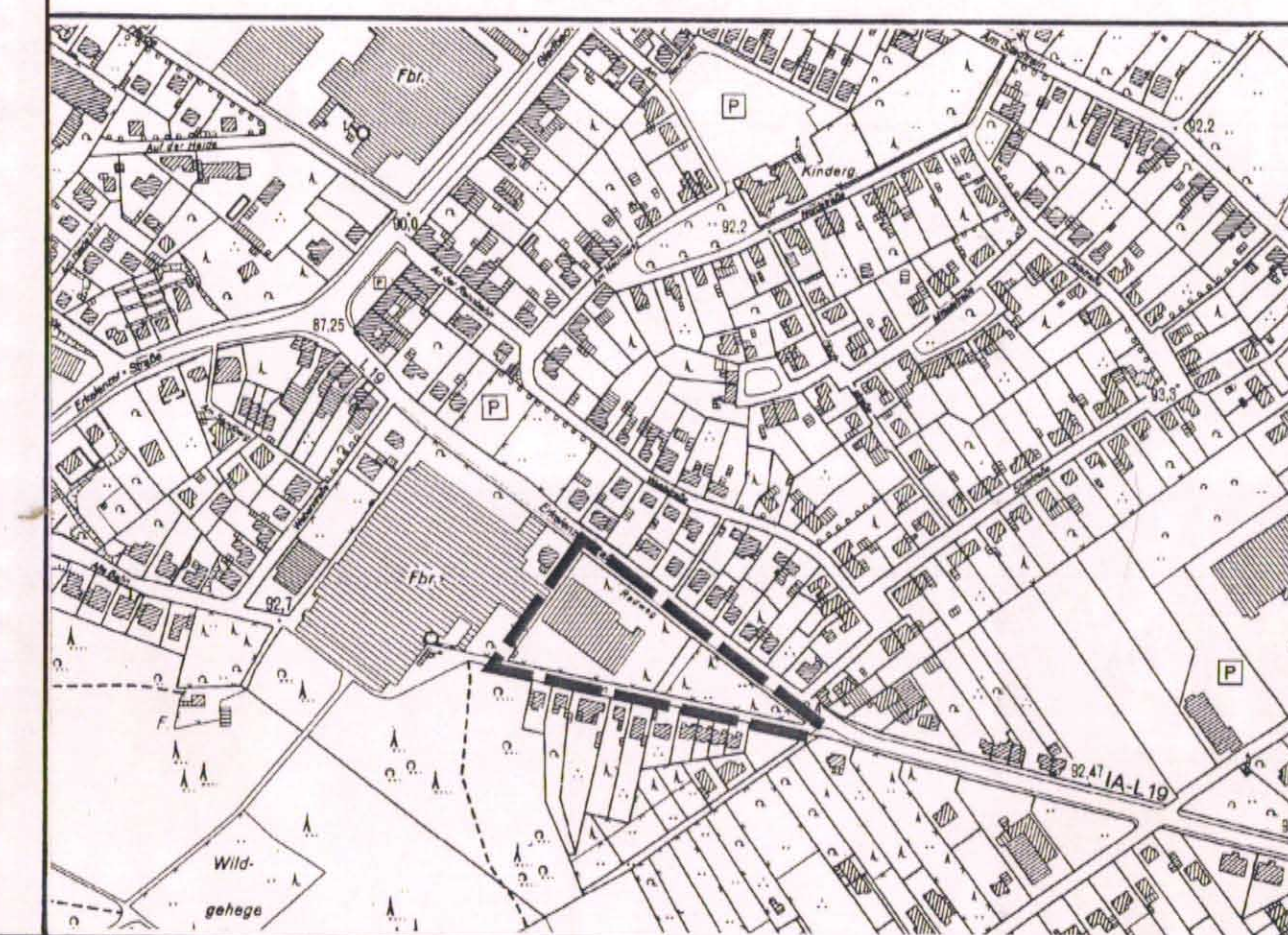
Hedera helix
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix caprea

Schnitthecken

Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare
Taxus baccata

Roter Hartriegel

Hasel
einfingriger Weißdorn
Efeu
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Hundsrose
Salweide



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58 Alte Bahn

Vorhabenträger:
Heitzer Immobilien & Hausverwaltung
Inhaber: Michael Türk
Patersgasse 17
52525 Heinsberg

Planung:
WV Projektmanagement für wirtschaftl. Bauen
Dipl. Ing. W. Vieten
Tannenwaldstraße 18
41849 Wassenberg

2. Ausfertigung

Der Rat der Stadt Wassenberg hat am 31.08.1999 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 den Aufstellungsbeschuß gefaßt.

Wassenberg, den 01.10.1999
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.
Sendke

Siegel

Der Aufstellungsbeschuß ist am 03.09.1999 öffentlich bekanntgemacht worden.

Wassenberg, den 01.10.1999
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.
Sendke

Siegel

Der Rat der Stadt Wassenberg hat am 31.08.1999 die öffentliche Auslegung des vorhabenbez. Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Wassenberg, den 01.10.1999
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.
Sendke

Siegel

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Zeit vom 04.10.99 bis 04.11.1999 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 23.09.1999

Wassenberg, den 04.11.1999
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.
Sendke

Siegel

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Wassenberg vom 18.11.1999 als Satzung beschlossen worden.

Wassenberg, den 19.11.1999
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.
Sendke

Siegel

Der Satzungsbeschuß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB am 19.11.1999 mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme ortsüblich bekanntgemacht.

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan hat am 19.11.1999 Rechtskraft erlangt.

Wassenberg, den 23.11.1999

gez.
Erweg
Bürgermeister

Siegel

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind und die kartografische Darstellung dem Zustand vom 15.10.1999 entspricht.

Wassenberg, den 12.11.1999

gez.
Dipl.-Ing. H. Tillmanns
Öffentl. best.
Vermessungsingenieur

Siegel

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermessungen überein.
Wassenberg, den 01.12.99
Stadt Wassenberg
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.
Sendke