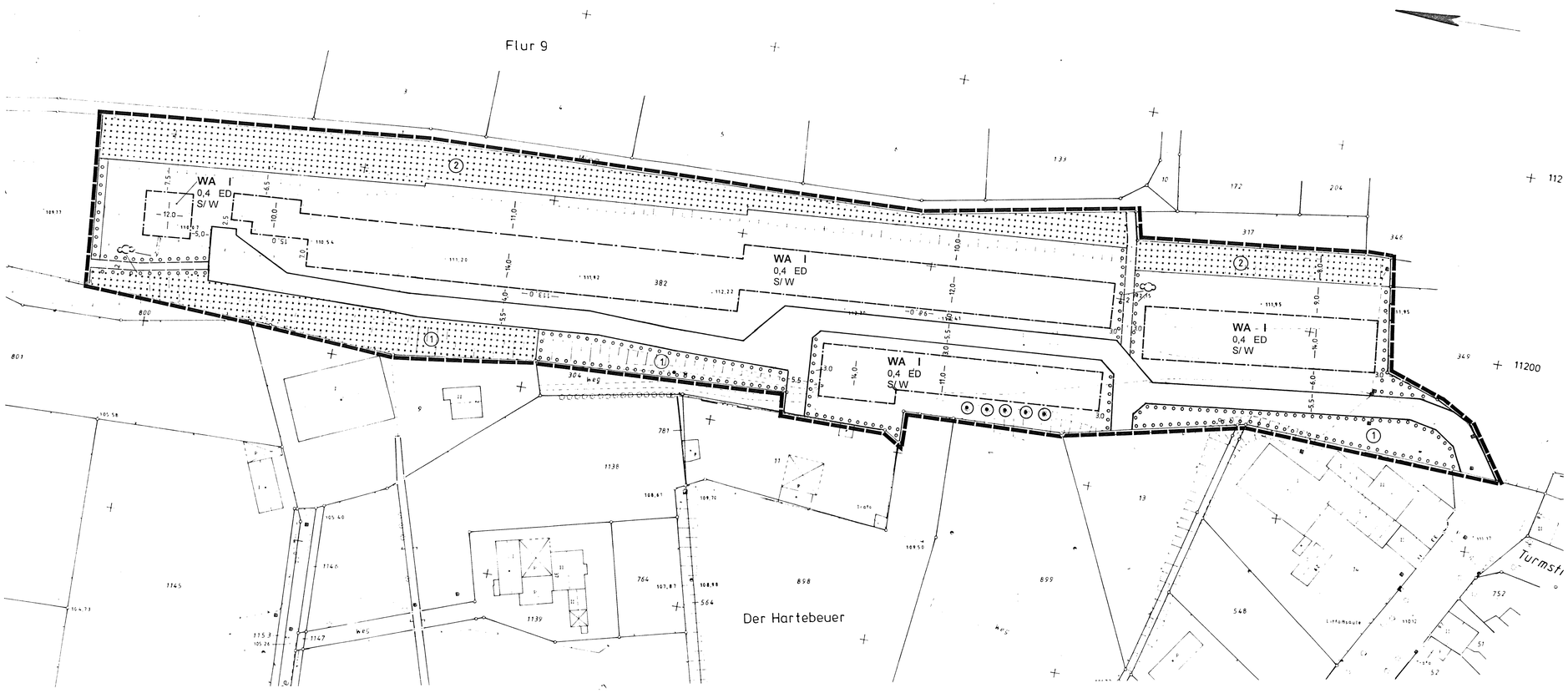

Planzeichen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
S/ W	nur Sattel- oder Walmdächer zulässig
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Gehrecht (Fußgängerweg)
	Baugrenze
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Fläche für Wald
(1)	Bepflanzung siehe textliche Festsetzungen
	Erhaltung der Bäume
	Anflanzung von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 7 BauGB-MaßnahmenG
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

2. Ausfertigung

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Ausnahmen gem. § 4 (3) Nrn. 2-5 sind nicht Bestandteil der Satzung
1.3 Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig

2. Höhe der baulichen Anlage, Dachneigung
Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 9,50 m (gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage) begrenzt.
Bei allen Gebäuden ist eine Dachneigung von 30-45 Grad vorgeschrieben. Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile dürfen auch andere Neigungen erhalten.

3. Ausgestaltung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der Fläche für Wald
3.1 Auf den mit (1) gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und durch eine freiwachsende Wildhecke (Pflanzabstand mind. 1,5m) zu ergänzen. Desweiteren sind auf der Fläche mind. 14 Linden im Abstand von mind. 10m neu zu pflanzen.
3.2 Pro Baugrundstück ist mind. ein kleinkroniger Laubbaum- Hochstamm oder Obstbaum im Vorgartenbereich mit einem Pflanzabstand von mind. 5m zu pflanzen.
3.3. Entlang der geplanten Fußwege ist die Pflanzung einer geschnittenen Hecke vorzunehmen.
3.4 Auf der mit (2) gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Bepflanzung zu sichern und zu erhalten.

Die Art der Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste (siehe auch landschaftspflegerischer Begleitplan des Büros Scheller, Wegberg-Dahlheim).
Die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern ist leichte Sträucher 1 x v.o.B. 70-90 und bei Bäumen StB 2 x v.m.B. 10-12. Obstbäume sind als Hochstämme 180 cm zu pflanzen.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser
Das im Satzungsgebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG innerhalb des Satzungsgebietes zu versickern (Ausführung siehe Geotechnischer Bericht, Prof. Dieler & Partner, Aachen).

5. Garagen und Stellplätze
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Ausnahmen gelten für die Bereiche zwischen den seitlichen Baugrenzen und Parzellengrenzen.

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466),

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17.05.1990 (BGBl. I. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127 und 132)

Planzeichenverordnung (PlanZVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ...07.11.1996..... **zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.**

Wassenberg, den 27.01.1997
Der Stadtdirektor
i. A.

gez. Sendke Siegel

Der Rat der Stadt Wassenberg hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...20.02.1997..... **geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.**

Wassenberg, den 21.02.1997
Der Stadtdirektor
i. A.

gez. Sendke Siegel

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, hat in der Zeit vom .....19.11.1996..... **bis zum** ...19.12.1996..... **nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am** ....11.11.1996..... **im Amtsblatt der Stadt Wassenberg ortsüblich bekanntgemacht worden.**

Wassenberg, den 27.01.1997
Der Stadtdirektor
i.A.

gez. Sendke Siegel

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am .....20.02.1997..... **vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen.**

Wassenberg, den 21.02.1997
Der Stadtdirektor
i.A.

gez. Sendke Siegel

Der katastermäßige Bestand am .....17.09.1996..... **sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.**

Heinsberg, den 20.02.1997
H. Birkenbach, Öffentl. best. Verm.Ing.

gez. Birkenbach Siegel

Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ...26.02.1997..... **angezeigt worden. Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Schreiben vom** ...20.03.1997 **keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.**
Az.: ...35.2.12.-6700.-28/96/97.....

Köln, den 20.03.1997
Bezirksregierung Köln

gez. Schmitz Siegel

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom ..... **erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom** .....
Az.: ..... **bestätigt.**

Köln, den
Bezirksregierung Köln

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...30.05.1997.....
im Amtsblatt der Stadt Wassenberg ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ...30.05.1997..... **in Kraft getreten.**

Wassenberg, den 02.05.1997
Der Stadtdirektor
i.A.

gez. Sendke Siegel

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
gem. § 7 BauGB-MaßnahmenG

„Ehemaliges Bahngelände"

Gemarkung Wassenberg, Flur 9, Maßstab 1 : 500

DIPL.-ING. TH. COHNEN
DIPL.-ING. M. COHNEN
ARCHITEKTURBÜRO
BERLINER ALLEE 20, TEL. 0 24 32 / 3 C 67
41849 WASSENBERG

ARCHITEKTENKAMMER NW
ARCHITEKTEN
A 2.2.026
ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN-WESTFALEN