



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88  
"Schleidstraße"**

**Planzeichenerklärung**

**Zeichnerische Festsetzung**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO

**MI** 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

**0,5** 2.5. Grundflächenzahl

**II** 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**THmax. 7,00m** 2.8. maximale Traufhöhe

**FDmax. 7,00m** 2.8. maximale Flachdachhöhe

**FHmax. 10,00m** 2.8. maximale Firsthöhe

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

**3.5. Baugrenze**

**6. Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

**6.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Hier: private Verkehrsfläche)**

**Sonstige Planzeichen**

**15.5. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche**

**15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

**Nachrichtliche Übernahme (nicht Bestandteil der Festsetzung)**

**Gebäude mit Hausnummer**

**Flurstück mit Flurstücksnummer**

**Kartengrundlage**

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

Gefertigt von:  
Architekturbüro J. + J. Viethen  
Lindenbergweg 10  
41812 Erkelenz

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO  
Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in allen Mischgebieten ausgeschlossen:  
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen,  
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

**2. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen  
Die Traufhöhe/Flachdachhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 7,00m, die Firsthöhe auf 10,00m gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße begrenzt.

**3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Mischgebiet ist höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

**4. Stellplätze, Carports und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen allgemein zulässig. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

**5. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist gemäß § 44 LWG auf den Baugrundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen.

**6. Kennzeichnung (Erdbebenzone)**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zur DIN 4149, Fassung April 2005, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse "T" (Untergrundklasse T = Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken)).

**7. Hinweise**

7.1 Kampfmittelbeseitigung  
Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.  
Erfolgt zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

7.2 Bodenfunde  
In Verbindung mit der Durchführung der Erdarbeiten sind die Bestimmungen der § 15 und § 16 des Denkmalschutzgesetzes NW (Aufreten archaischer Bodenfunde und Befunde) zu beachten.

7.3 Geräuschimmissionen  
Die Einrichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

7.4 Artenschutz  
Bei den Baumaßnahmen und den Rodungsmaßnahmen ist der Artenschutz gem. § 64 LG NRW (Schutz von Brut- und Niststätten in der Zeit vom 01.03 bis 30.09) zu beachten.  
Um den Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, sollten Baufeldräumungsarbeiten in der Zeit zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.  
Zu entnehmende Bäume sind gutachterlich auf Höhlen zu kontrollieren, um eine etwaige Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden.  
Gleiches gilt bei Abbruch von Bestandsgebäuden.

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV.NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV.NRW. S. 966)

**Landeswassergesetz (LWG)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

**Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1, 3. ÄndVO vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

Alle Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit gültigen Fassungen.  
Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt.



**Aufstellungsbeschluss**

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am ..... für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 "Schleidstraße" den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wassenberg, den  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

Darius Siegel

**Behörden Beteiligung**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

Wassenberg, den  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

Darius Siegel

**Öffentliche Auslegung**

Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

Wassenberg, den  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

Darius Siegel

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Wassenberg hat am ..... diesen Bebauungsplan nebst Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Wassenberg, den  
Winkens  
Bürgermeister

Siegel

**Erneute öffentliche Auslegung**

Die Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

Wassenberg, den  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

Darius Siegel

**Erneuter Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Wassenberg hat am ..... diesen Bebauungsplan nebst Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Wassenberg, den  
Winkens  
Bürgermeister

Siegel

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt der Stadt Wassenberg öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wassenberg, den  
Winkens  
Bürgermeister

Siegel

**Kartengrundlage**

Die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Katasternachweis und die geometrisch eindeutige Festlegung der Planungsfestsetzungen werden bescheinigt.  
Die Planunterlagen haben den Stand vom: .....

Wassenberg, den  
Dipl.-Ing. Harald Tillmanns  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text als Satzung sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausfertigt.

Wassenberg, den  
Winkens  
Bürgermeister

Siegel

**Stadt Wassenberg**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88  
"Schleidstraße"**

Gemarkung: Effeld Flur: 3 Maßstab 1:500