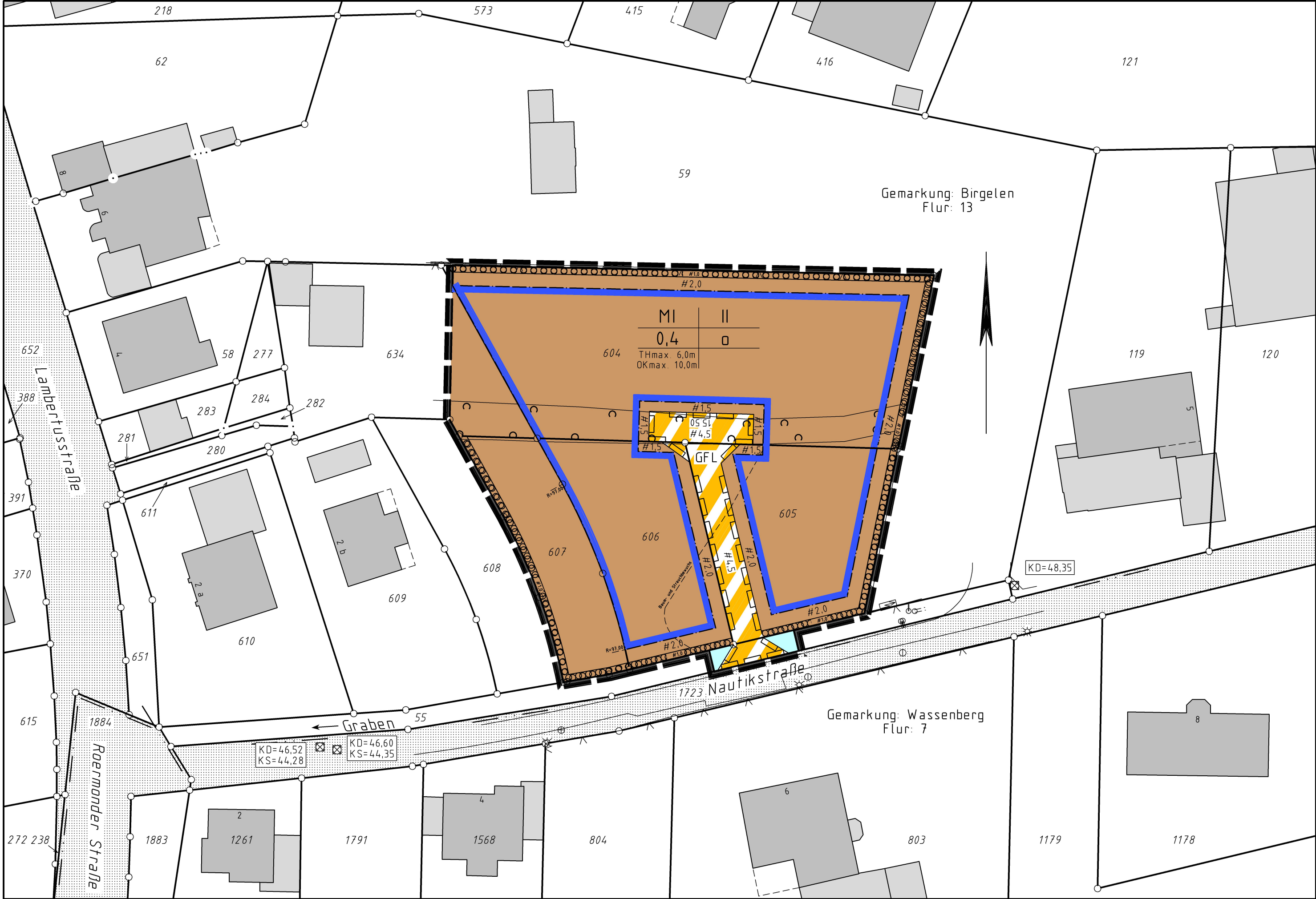




Planzeichenerklärung	
Zeichnerische Festsetzung	
1. Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO	
MI	1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO	
0,4	2.5. Grundflächenzahl
II	2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
THmax. 6,0m	2.8. höchstzulässige Traufhöhe
OKmax. 10,0m	2.8. höchstzulässige Gebäudehöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
o	3.1. offene Bauweise
	3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
	6.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Hier: private Verkehrsfläche)
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB	
	10.1. Wasserflächen
13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB	
	13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen	
15. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	
	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 Hainberg, Fachbereich Vermessung und Kataster.	

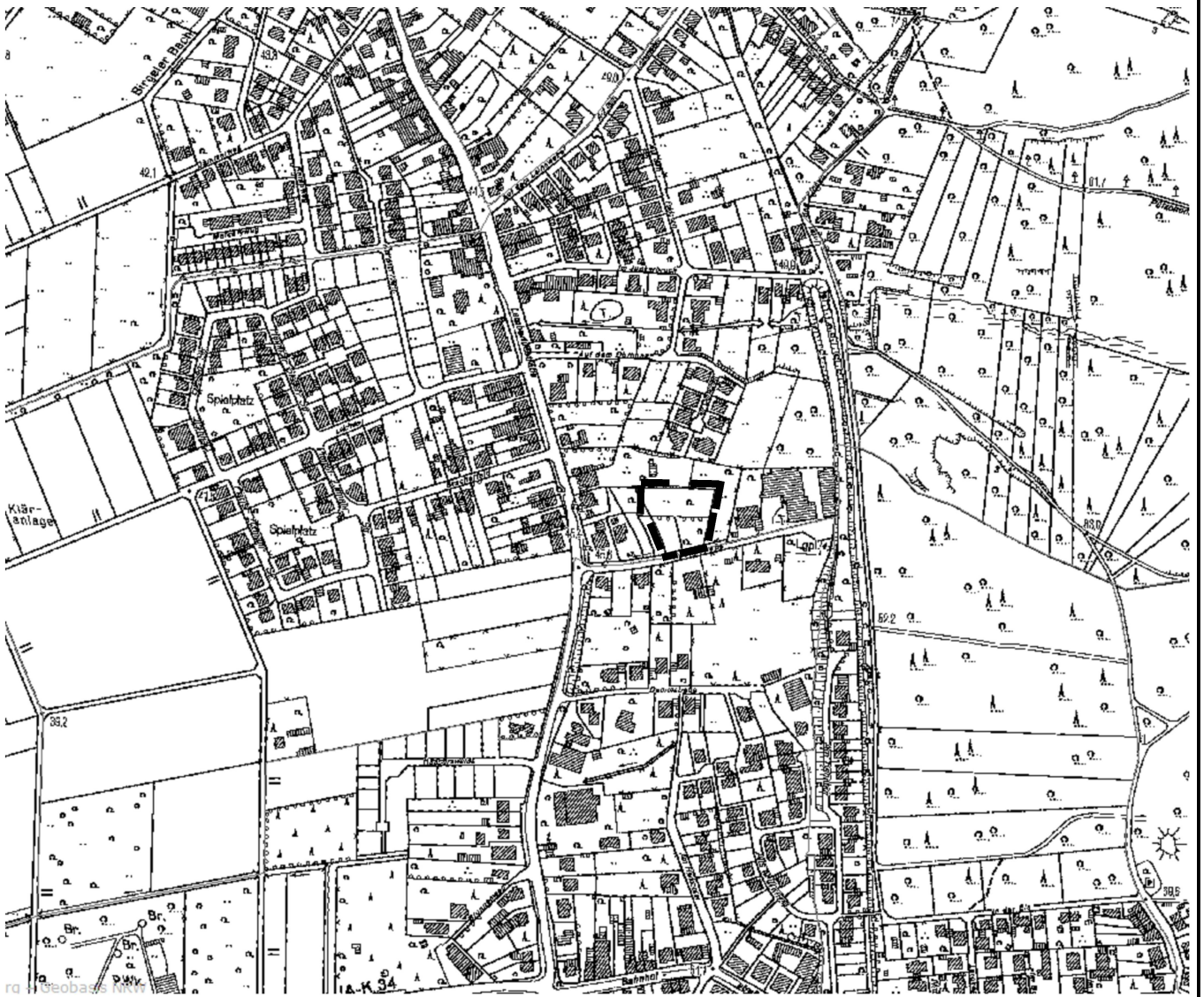
Textliche Festsetzungen	
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.0 Art der baulichen Nutzung	
1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO	
Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in allen Mischgebieten ausgeschlossen: - Anlagen für Verwaltungen sowie für 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.	
2.0 Maß der baulichen Nutzung	
Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB	
Die Höhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet wird wie folgt beschränkt: - o maximale Traufhöhe 6,0 m gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der Erschließungsanlage, - o maximale Gebäudehöhe 10,0 m gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der Erschließungsanlage.	
3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)	
Festgesetzt wird eine offene Bauweise.	
4.0 Zulässige Zahl von Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	
Im Mischgebiet sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.	
5.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 25 BauGB	
Innerhalb der privaten Grundstücksflächen entlang der Plangebietsgrenze, mit Ausnahme der Grenze zum Flurstück 634 ist eine ca. 1m breite Schnitthecke aus standortheimischen Gehölzen, wie z.B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Kirschlorbeer o.ä. zu pflanzen und zu unterhalten.	
6.0 Stellplätze Garagen und Carports	
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen allgemein zulässig.	
7.0 Beseitigung von Niederschlagswasser	
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist gemäß § 51a LWG auf den Baugrundstücken zu versickern. Das Versickern von Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone möglich. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen.	
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW	
1.0 Werbeanlagen mit mehr als 2 m ² Flächengröße sowie mit Wechsel, Lauf- oder Blinklicht sind nicht zulässig.	
C. Kennzeichnung und Hinweise	
Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB) 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).	
1. Hinweise	
Kampfmittelbeseitigung Für das Plangebiet liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Eine geophysikalische Untersuchung des Verdachtess sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche werden empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KDB) erforderlich.	
2. Wasserschutzgebiet Das Bauvorhaben liegt in der Zone III A des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 21.03.1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg.	
3. Bergbau Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba A“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Saxon 2“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „van Vlissingen“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Sophia - Jacoba A“ ist die Vivawest GmbH, Nordsterplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen. Inhaberin der Erlaubnis „Saxon 2“ ist die Dart Energy (Europe) Limited, Laurelhill Business Park, Polmaise Road, Stirling, FK7 9 JQ in Großbritannien. Inhaberin der Erlaubnis „van Vlissingen“ ist die Vivawest GmbH, Nordsterplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt.	

Des Weiteren wird der Planbereich von der gekennzeichneten Ausbisslinie der geologischen Störung „Rurrandsprung“ tangiert. Ein Sicherheitsabstand von 10 m zur Ausbisslinie wird von einer Bebauung freigehalten.	
4. Immissionen	Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bootsbaubetrieb Doriff. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen ist.
Die Errichtung 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/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz- LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.	
5. Artenschutz	Bei den Baumaßnahmen und den Rodungsmaßnahmen ist der Artenschutz gem. § 64 LG NRW (Schutz von Brut- und Niststätten in der Zeit vom 1.03. bis 30.09.) zu beachten. Um den Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 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.	

Entwurfsverfasser:

B.Planning
J.Beeck Stadtplaner
Pfaderstraße 30
41849 Wassenberg

Übersicht



Stadt Wassenberg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84 "Nördlich der Nautikstraße"

Gemarkung: Birgelen Flur: 13 Maßstab 1:500

Stadt Wassenberg
Fachbereich Planen und Bauen

i.A. Norbert Sendke

Aufstellungsbeschluss
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am..... für den Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84 "Nördlich der Nautikstraße" den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Wassenberg, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Darius Siegel

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

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
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am..... die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung ist am ortsüblich bekannt gemacht worden und erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Wassenberg, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Darius Siegel

Satzungsbeschluss
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am..... diesen für den Bebauungsplan nebst Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Wassenberg, den

Winkens
Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 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 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV.NRW.S.496)

Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. März 2013 (GV. NRW S. 133)

Landschaftsgesetz (LG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW S. 185)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1 dritte AnVO vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

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

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

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

Wassenberg, den

Winkens
Bürgermeister Siegel