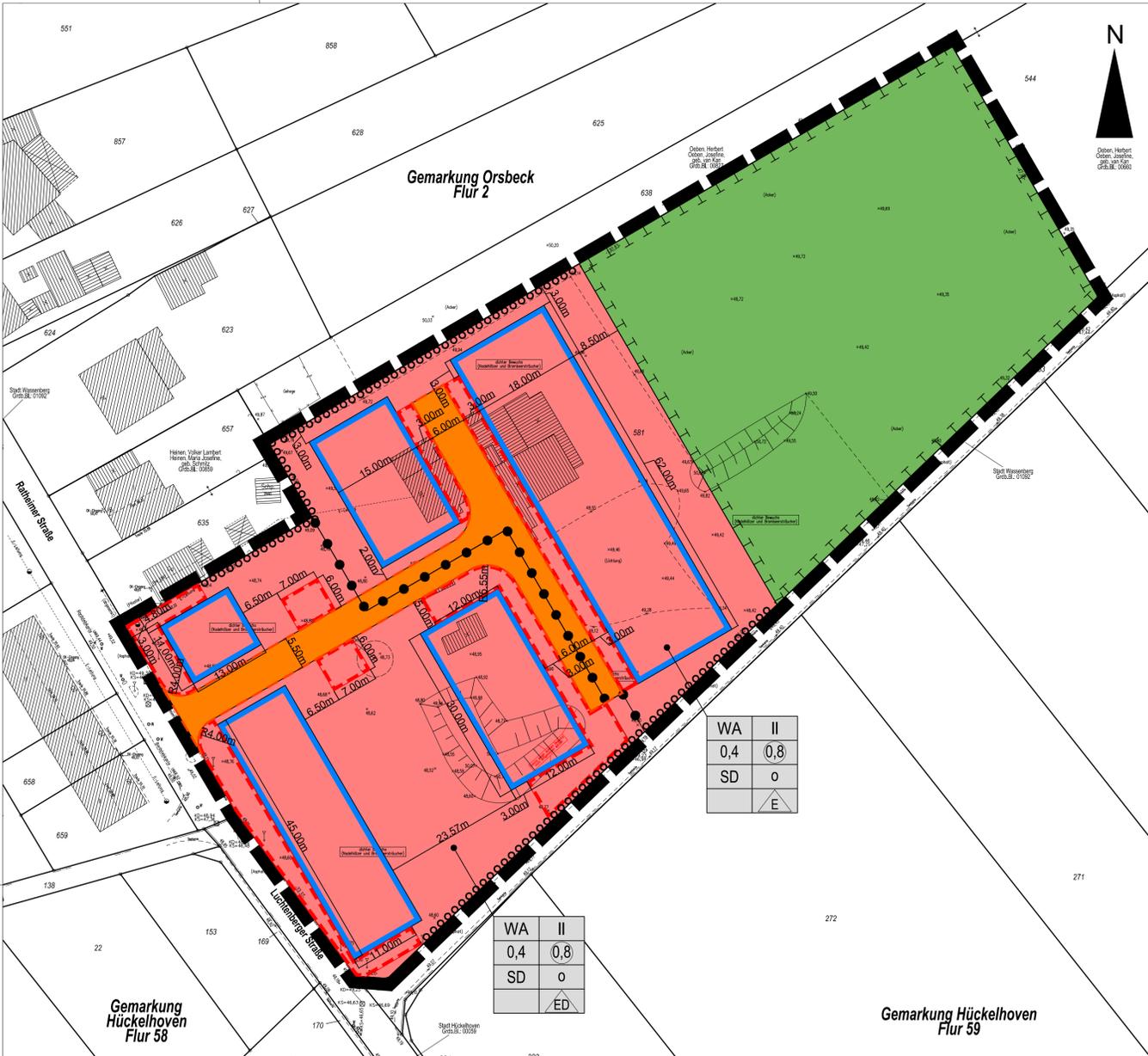


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 91 "Ratheimer Straße" in der Ortschaft Orsbeck der Stadt Wassenberg



A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 6 und § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2.2 Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, First, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.

2.3 Bezugspunkt (BP) für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe des natürlichen Bodens in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 0,5 m überschreiten.

2.4 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 11,0 m festgesetzt, gemessen ab Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3.1 Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Erker, Vorbauten oder Kellersatzräume) ist in einer Tiefe von bis zu 3 m ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baufenster zulässig.

5. Gemeinschaftsanlage (gem. § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB i.V. m. § 21a Abs. 2 BauNVO)

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO können Flächenanteile an der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Absatz 1 Nummer 22 des Baugesetzbuchs hinzugeordnet werden.

6. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Es sind auf der Fläche mindestens 15 Obstbäume der unten angegebenen Pflanzliste als Streuobstwiese zu pflanzen. Die Abstände der Bäume müssen mindestens 10 m betragen.

6.2 Auswahlliste Obstbäume mit der Mindestqualität Hochstamm (Kronenansatz 1,80 m) 2 mal verpfanzt, Krone: mindestens ein Leittrieb und 3-4 Seitentriebe, Stammumfang 8-10 cm.

Auswahlliste Obstbäume:

Apfel	Fruchtreife
Weißer Klarapfel	früh
James Grieve	früh
Apfel aus Consels	früh
Geheimrat Oldenburg	mittelfrüh
Dülmener Rosenapfel	mittel
Jakob Lebel	mittel
Goldparmäne	mittel
Rote Sternnette	mittelspät
Zuccalmagios Renette	mittelspät
Grüner Boskoop	spät
Roter Boskoop	spät
Landsberger Renette	spät
Ontario	spät
Rheinischer Winterambour	spät
Kaiser Wilhelm	spät
Rheinischer Bohnapfel	spät
Rheinische Schafsnase	spät
Gravensteiner	spät
Roter Bellefeur	spät
Freiherr von Berlepsch	spät
Ingrid Marie	spät
Bresäthe	spät
Cornely's Hausapfel (Lokalsorte)	spät
Credes Taubenapfel (Lokalsorte)	spät
Creo (Lokalsorte)	mittel
Eifeler Rambur (Lokalsorte)	spät
Langbroicher Süßapfel (Lokalsorte)	spät
Linnicher Bohnapfel (Lokalsorte)	mittel
Rheinisches Seidenhemdchen (Lokalsorte)	spät

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)

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

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	II
0,4	0,8
SD	o
	ED

Art der baulichen Nutzung | Geschossigkeit
 Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ)
 Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis zur Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
 Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise
 Dachform

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Fläche für einen Wohnweg zur öffentlichen Mitbenutzung als Gemeinschaftsanlage für die beidseitig anliegenden Grundstücke und die Begründung von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen. (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Anpflanzen: Hecken

- Rheinlands Ruhm (Lokalsorte) spät
 Schöner aus Elmpf (Lokalsorte) mittel
- Birnen Fruchtreife
 Clapps Liebling früh
 Williams Christbirne mittelfrüh
 Conference mittel
 Gute Luise mittel
 Gellerts Butterbirne mittel
 Vereins-Dechantsbirne spät
 Alexander Lucas spät
 Köstliche von Charneux spät
 Pastorenbirne spät
 Münsterbirne (Lokalsorte) früh
- Süßkirschen Fruchtreife
 Kassin Frühe früh
 Große schwarze Knorpelkirsche mittel
 Hedelfinger Riesenkirsche spät
 Große Prinzesskirsche spät
 Büttners Rote Knorpelkirsche spät
 Schneiders Späte Knorpelkirsche spät
- Pflaumen etc. Fruchtreife
 Bühler Frühzwetsche früh
 Hauszwetsche spät
 Nancy mirabelle mittel
 Große grüne Renecode mittel
- 6.3 Es wird festgesetzt, dass die Bäume bei Ausfall durch Krankheit, Sturm oder aus anderen Gründen, gleichwertig ersetzt werden müssen.
- 7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 7.1 Je Wohnhaus und angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der angegebenen Auswahlliste zu pflanzen.
- 7.2 Baumauswahlliste:
- | | |
|----------------------|----------------------------------|
| Eberesche | Sorbus aucuparia ‚Fastigiata‘ |
| Hainbuche | Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Frühe Traubenkirsche | Prunus padus |
| Wildapfel | Malus communis |
| Wildbirne | Pyrus pyrasor |
| Felsenbirne | Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘ |
- Alle Bäume der Auswahlliste Obstbäume (Nr. 6.2)
- 7.3 In der zeichnerisch festgesetzten Signatur sind Hecken gemäß folgender Anforderung zu pflanzen. Es sind drei Pflanzen pro lfd. Meter in der Qualität im Topfballen 60-80cm zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Heckenauswahlliste:
- Hecken**
- | | |
|-----------|-------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Buche | Fagus sylvatica |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
- 7.4 Die mit weniger als 35 Grad geneigten Dachflächen von Garagen und Carports sowie von Anbauten, Gartenhäusern und untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind zu mindestens 80 von 100 mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen o.ä.) zu versehen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 0,10m. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik-Anlagen ist zulässig.
- 8. Durchführungsvertrag** (gem. § 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)
- Es wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
- B. Örtliche Bauvorschriften** (gem. § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NW 2018)
- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW 2018)
- 1.1 Für die Haupthäuser ist ein Satteldach vorgeschrieben.
- 1.2 Die Anpflanzung von zapfentragenden Nadelgehölzen (Kiefer) ist unzulässig, Zwerggehölze bis 1 m Höhe sind hiervon ausgeschlossen.

- 1.3 Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen einer naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünbewuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).
- 2. Anforderungen an die Zahl von Stellplätzen** (gem. § 89 Abs. 1 Nr.4 i.V. mit § 89 Abs.2 BauO NW 2018)
- 2.1 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze für Pkw nachzuweisen. Ebenso sind pro Wohneinheit zwei Fahrradstellplätze zu errichten.
- C. Hinweise**
- 1. Beseitigung von Niederschlagswasser**
- Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Hierzu wird vor Antragstellung um Abstimmung der Planung unter der Rufnummer 024 52/13 - 61 44 gebeten. Überlagernde, nicht ausreichend wasserdurchlässige Schichten sind aus den Standorten der geplanten Versickerungsanlagen zu entfernen und durch gut wasserdurchlässiges Bodenaustauschmaterial zu ersetzen. Die Aufstandsfläche der geplanten Versickerungsanlage ist durch einen Bodengutachter abzunehmen und freizugeben.
- 2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen**
- Die notwendigen Fäll-, Rodungs- und Räummaßnahmen müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden. Dies ist der Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel verhindert. Die Maßnahmen sind dementsprechend im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, um mögliche Brutvorkommen der auftretenden planungsrelevanten und nicht planungsrelevanten Vogelarten zu berücksichtigen.
- Sollte eine zeitliche Beschränkung der Flächenbeanspruchung, z.B. aus Gründen des Baufortschritts, nicht auf den Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar möglich sein, müsste vor der Inanspruchnahme von Flächen und Vegetationsstrukturen sowie den Gebäuden eine Kontrolle erfolgen, in deren Rahmen durch einen Fachmann (Vogelkundler / Ornithologe, Fledermauskundler) festgestellt wird, ob die betroffenen Flächen aktuell von Vogelarten bebrütet oder von Fledermäusen als Quartier genutzt werden. Sollte eine aktuelle Nutzung festgestellt werden, ist die Flächeninanspruchnahme oder der Rückbau so lange aufzuschieben, bis eine Gefährdung der festgestellten Arten ausgeschlossen werden kann.
- 3. Erdbebengefährdung**
- Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 (gem. DIN 4149 sowie DIN EN 1998-1/NA:2011-01). Diesen Gebieten ist gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,0 bis < 7,5 zugeordnet. Der Bemessungswert für die Bodenbeschleunigung beträgt 0,6 m/s². Der Standort kann der Untergrundklasse T und der Baugrunderklasse C (Schluffe) bzw. B (Sande) zugeordnet werden.
- 4. Bergbau**
- Aufgrund der Lage in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus sind nach dem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grundwassers Hebungen an der Tagesoberfläche im Planbereich zu erwarten. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten und zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.
- 5. 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- 6. Bodenfunde**
- In Verbindung mit der Durchführung der Erdarbeiten sind die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW (Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde) zu beachten. Im Falle des Auftretens von Bodenfunden ist das LVR Amt für Bodendenkmalpflege, Eendenicher Str. 133, 53115 Bonn, oder die Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen-Wollersheim, unverzüglich zu informieren.
- 7. Geräuschemissionen**
- Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI zu erfolgen.

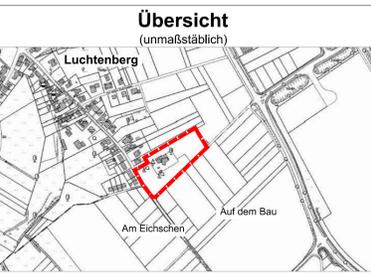
- 8. Recyclingmaterial**
- Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 45 und -61 58.
- 9. Wärmepumpen**
- Für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erteilt die untere Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 19. Ein entsprechender Hinweis wird daher in den Plan aufgenommen.

Rechtsgrundlagen

- Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728);
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786);
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057);
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994 S. 666 / SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV.NRW.2020 S. 916);
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S.1408);
 - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560), in Kraft getreten am 18. Mai 2021
 - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV.NRW. S.226, ber. S.716) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.2016 S.934);
 - Bundesberggesetz (BBergG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.08.1980 (BGBl. I S.1310), zuletzt geändert durch Artikel 237 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S.1328)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020.

Alle Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit gültigen Fassungen.

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt.



Stadt Wassenberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 91 "Ratheimer Straße"

Gemarkung: Orsbeck Flur: 2 Maßstab 1:500

Aufstellungsbeschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 28.11.2018 für den Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 91 "Ratheimer Straße" den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Wassenberg, den _____
Der Bürgermeister

Maurer Siegel

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.03.2021 bis 06.04.2021 einschließlich.

Wassenberg, den _____
Der Bürgermeister

Maurer 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

Maurer Siegel

Satzungsbeschluss

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

Wassenberg, den _____
Der Bürgermeister

Maurer Siegel

Ausfertigung

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

Wassenberg, den _____

Mauer 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: _____

Mönchengladbach, den _____

Dipl.-Ing. Heinrich Kitzhöfer
Dipl.-Ing. Heiko Büchel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 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 _____

Mauer Bürgermeister Siegel