

# STADT WASSENBERG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 91  
„Ratheimer Straße“

Textliche Festsetzung

---

Planverfasser:



VSU GmbH  
Kaiserstraße 100  
52134 Herzogenrath  
Tel.: 02407-91410  
Fax: 02407-914120  
info@vsu-euro.de

Stadt Wassenberg



---

Stand: 01.07.2021

## **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 Bemaßung 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 Kellerersatzräume) 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 (§ 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 hinzugerechnet 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 verpflanzt, Krone: mindestens 1 Leittrieb und 3-4 Seitentriebe, Stammumfang 8-10cm.

Auswahlliste Obstbäume:

Äpfel	Fruchtreife
Weißer Klarapfel	früh
James Grieve	früh
Apfel aus Cronsels	früh
Geheimrat Oldenburg	mittelfrüh
Dülmener Rosenapfel	mittel
Jakob Lebel	mittel
Goldparmäne	mittel
Rote Sternrenette	mittelspät
Zuccalmaglios Renette	mittelspät
Grüner Boskoop	spät
Roter Boskoop	spät
Landsberger Renette	spät
Ontario	spät
Rheinischer Winterrambour	spät
Kaiser Wilhelm	spät
Rheinischer Bohnapfel	spät
Rheinische Schafsnase	spät
Gravensteiner	spät
Roter Bellefleur	spät
Freiherr von Berlepsch	spät
Ingrid Marie	spät
Bresüthe	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
Rheinlands Ruhm (Lokalsorte)	spät
Schöner aus Elmpt (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
Madame Verté	spät
Münsterbirne (Lokalsorte)	früh
Süßkirschen	Fruchtreife
Kassins Frühe	früh
Große schwarze Knorpelkirsche	mittel
Hedelfinger Riesenkirsche	spät
Große Prinzessinkirsche	spät
Büttners Rote Knorpelkirsche	spät
Schneiders Späte Knorpelkirsche	spät
Pflaumen etc.	Fruchtreife
Bühler Frühzwetsche	früh
Hauszwetsche	spät
Nancymirabelle	mittel
Große grüne Reneclode	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 m<sup>2</sup> 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 pyraeaster
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 60-80 cm, 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 0,10 m. 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 (Koniferen) 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 Grünaufwuchs 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)**

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze für Pkw nachzuweisen. Ebenso sind pro Wohneinheit zwei Fahrradabstellplätze 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  $0,6 \text{ m/s}^2$ . Der Standort kann der Untergrundklasse T und der Baugrundklasse C (Schluffe) bzw. B (Sande) zugeordnet werden.

### **4. Bergbau**

Aufgrund der Lage in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers 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, Endenicher Str. 133, 53115 Bonn, oder die Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 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 „Leitfaden 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 Re-cyclingbaustoffe 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) in 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.