TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im Mischgebiet zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Im Allgemeinen Wohngebiet wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu max. 1,60 m zugelassen. Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebiets zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse und eines Wintergartens bis max. 4,00 m Tiefe wird zugelassen. Von dieser Festsetzung bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

Bezugspunkt (BP) für die Höhen der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten Straße über NHN (Ausbauhöhen im der Plandarstellung).

Die Höhen sind in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstücks durch Interpolation zu ermitteln.

Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene fertig ausgebaute Straße über NHN maßgebend.

Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) darf maximal 0,20 m über dem Bezugspunkt (BP) liegen.

Als Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Als Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante.

Die Geländeoberfläche ist an die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen. Darüber hinaus darf im Bereich zwischen der Straße und 4,00 Meter hinter der Rückwertigen Baugrenze die geplante Geländeoberfläche maximal 0,20 Meter vom Bezugspunkt (BP) abweichen. Dahinter ist die geplante Geländeoberfläche auf das Urgelände abzuböschen.

Das markierte, festgesetzte Hochwasserrisikogebiet mit $HQ_{häufig}$ 35,79 mNHN und HQ_{100} 36,09 mNHN darf nach Landeswassergesetz NRW (LWG) und Wasserhaushaltsgesetz NRW(WHG) höhenmäßig nicht verändert werden und entspricht der festgesetzten Maßnahme **M 2** als Bestandteil der Gartengrundstücke.

bearbeitet 23.09.2021

4. GARAGEN UND CARPORTS

Garagen, Carports und Abstellräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garage (Garagentor, -einfahrt) und Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

5. EINFRIEDUNGEN

Als Abgrenzung der Grundstücke sind Zaunanlagen (Stabgitter-, Maschendraht- und Holzzäune) in einer Höhe bis 1,80 m zulässig.

Zur Auflockerung des Wohngebiets sollten diese Abgrenzungen mit Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bepflanzt werden.

Die Pflanzenauswahl ist in den Maßnahmen **M 1.1, M 1.2** und **M 3** festgesetzt. Sie sind unter Berücksichtigung der landschaftsschutzrechtlichen Gesichtspunkte zu pflanzen und zu pflegen.

6. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke kann aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens (Stand 21.06.2021) nicht auf den Grundstücken versickern und muss über ein Trennsystem einer zentralen Wasserbehandlungsanlage außerhalb des Plangebiets zugeführt werden.

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebiets sind die vorhandenen Einzelbäume auf den privaten Grundstücken zu erhalten, zu pflegen und zu sichern. Entsprechende Pflegehinweise werden im Umweltbericht festgelegt. Bei natürlichen Abgängen sind Neupflanzungen der gleichen Art vorzunehmen.

7.2 Ausgestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Grünordnerische Festsetzungen

M 1.1 Pflanzung einer 1,5 m breiten, geschnittenen Gehölzhecke zur Eingrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass entlang der Grundstückgrenzen Schnitthecken der Pflanzenauswahlliste im Abstand 0,5 m zur Grundstücksgrenze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Pro laufenden Meter sind mindestens vier Pflanzen zu setzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen.

Sämtliche Anpflanzungen sind unter Beachtung der Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht NRW durchzuführen. Die obigen Maßnahmen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen.

In den festgesetzten Bereichen spielen gestalterische Gesichtspunkte zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung eine übergeordnete Rolle; jedoch dürfen landschaftsökologische Belange nicht vernachlässigt werden.

Für die Maßnahme **M 1.1** sind auf den Flächen folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen:

Schnitthecken
(Sträucher 2 x v., i. C., 60/100 cm oder 100/150 cm)

- Carpinus betulus - Hainbuche
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Ligustrum vulgare -Liguster

M 1.2 Pflanzung einer 1,5 m breiten, geschnittenen Gehölzhecke zur Eingrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Maßnahme **M 1.2** entspricht der Maßnahme **M 1.1**, jedoch sollten aufgrund der landschaftsökologischen Bedeutung und der Standortansprüche dieser Grenzflächen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB die Hecken aus einer bodenständigen Gehölzart hergestellt werden.

Grundstücksabgrenzung durch Hecken
(Qualität: i C. 3l, 60 - 100 cm)

- Crataegus monogyna - Weißdorn

M 2 Anpflanzung und Erhalt einer Grünfläche als private Gartenfläche

Die festgesetzte Grünfläche ist in Verbindung mit der Ausweisung eines Hochwasserrisikogebiets vegetationstechnisch und topographisch in ihrem Bestand zu erhalten und als extensives Gartenland zu nutzen.

Die Bestandsbäume und -gehölze sind zu erhalten und zu sichern. Die Freiflächen und Böschungen sind als extensive Wiesenflächen durch eine zweijährige Mahd zu pflegen und zu nutzen. Die natürlichen Abgänge der Gehölze sind durch Neupflanzungen der gleichen Art zu ersetzen.

M 3 Anreicherung von privaten Vorgartenflächen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 a BauGB

- Die Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Gebäudefluchten sind als Vorgärten zu begrünen.

- Notwendige Zuwendungen und Zufahrten sind zugelassen.

- Standplätze für Abfallverwertung und –entsorgung sind zugelassen und mit Hecken, oder - bei Einhausungsmodulen - mit Rankpflanzen, zu begrünen (u. a. Arten wie Kletterhortensie, Efeu, Clematis).

- Die Versiegelung oder Teilversiegelung zu den beiden vorherigen Punkten darf nur in notwendigem Umgang mit max. 50 % der Flächen erfolgen.

- Grundstücksabgrenzungen im Vorgartenbereich mit offenen Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m und Stützmauern (Höhe von max. 1,00 m) unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken sind möglich.

- Die festgesetzten Grünflächen dürfen nicht als hauswirtschaftliche Flächen, Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen (außer Garagenvorflächen), Flächen für die Mülleinhausung sowie befestigte Hauszugangsflächen (s. Pkt. 2 und 3 dieser Aufzählung) genutzt werden.

- Die Begrünung der Vorgartenflächen sollte zu 20 % mit Gehölzen I. und II. Ordnung erfolgen (Maßnahmen im Bereich zwischen Straßen und vorderen Baugrenzen).

Gehölze II. Ordnung:
Kleinkronige Bäume; Arten und Qualität entspr. **M 4**

Gehölze III. Ordnung:
Arten:

- Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
  (Qualität: 2 x v., o.B., 60 - 100 cm)
- Corylus avellana – Haselnuss
  (Qualität: 2 x v., o.B., 60 - 100 cm)

- Crataegus Monogyna – Eingriffeliger Weißdorn
  (Qualität: 2 x v., o.B., 60 - 100 cm)
- Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
  (Qualität: 2 x v., o.B., 60 - 100 cm)
- Ligustrum vulgare – Liguster
  (Qualität: 2 x v., o.B., 60 - 100 cm)
- Rosa canina – Hundsrose
  (Qualität: TB)
- Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
  (Qualität: 2 x v., o.B., 60 - 100 cm)

Die übrigen Flächen können mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden gestaltet werden, wobei ein Mix aus Steinen (Findlinge, Kies) und Pflanzelementen möglich ist. Die Herstellung von reinen Kies- und Splittflächen ist untersagt.

M 4 Anreicherung des privaten Gartenlandes gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 a BauGB

Zur inneren Durchgrünung der Wohnbauflächen werden zwei Bäume zwischen Bauflächen und hinterer Grundstücksgrenze im Gartenbereich auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Sie sind zu pflanzen, zu entwickeln und zu unterhalten. Der erforderliche nachbarschaftliche Grenzabstand ist zu beachten.

Pflanzabstand: je Grundstück 2 Kleinbäume

Qualität: H., 3 x v., mDB., 12 – 14 StU

Arten:

- Acer campestre „Nanum“ Kugel-Feldahorn
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ Schmale Säulenhainbuche
- Fraxinus excelsior „Nana“ Kugelesche
- Malus sylvestris in Sorten Zierapfel
- Prunus cerasifera in Sorten Blutpflaume
- Prunus sargentii „Rancho“ Zierkirche
- Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Sorbus aucuparia „Edulis“ Essbare Vogelbeere
- Sorbus intermedia „Brouwers“ Mehlbeere

Die Bäume sind in Abstimmung mit den Grundstückserwerbern zu pflanzen.

Alt.: Obstbäume im Gartenbereich

Qualität: H., 3 x v., mDB., 12 – 14 StU

Apfelsorten u.a.:
Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel

Birnensorten u.a.:
Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne

Kirschen u.a.:
Büttner Rote Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Kassins Frühe

Pflaume u.a.:
Bühler Frühzwetsche, Ortenauer

Grundstücksabgrenzung durch Schnitthecken:
Pflanzabstand: 3,5 St. / lfdm

Arten:

- Carpinus betulus — Hainbuche (Qualität: 2 x v., o.B., 80 - 100 cm)
- Crataegus monogyna — Weißdorn (Qualität: i. C. 3 l, 60 - 100)
- Fagus sylvatica — Rotbuche (Qualität: 2 x v., o.B., 80 - 100 cm)
- Ligustrum vulgare — Liguster (Qualität: i. C. 7,5 l, 80 - 100)

Als Abgrenzung der Grundstücke sowie zur Auflockerung des Bebauungsplangebiets sollten Schnitthecken nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden. Sie sind zu pflanzen, zu entwickeln und zu erhalten. Die Schnitthecken sind unter Berücksichtigung nachbarschaftsschutzrechtlicher Gesichtspunkte zu pflegen. Nach dem Anwachsen ist eine dauerhafte Mindesthöhe der Hecke von 1,25 – 1,50 m einzuhalten.

M 5 Anpflanzungen von Straßenbäumen II. Ordnung

Auf den Verkehrsflächen im Wohngebiet ist pro 25,00 lfdm Straße je ein standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum innerhalb der nicht über- oder unterbauten Flächen zu pflanzen. Die Mindestanzahl der Bäume ist – bezogen auf die laufenden Meter Straßenausbau – bindend. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ergänzen.

Folgende Bäume II. Ordnung mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden für die Maßnahme **M 5** festgesetzt:

- Acer campestre „Elsrijk“ — Feldahorn „Elsrijk“ (Qualität: S, HSt 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Carpinus betulus „Lucas“ — Säulenhainbuche „Lucas“ (Qualität: S, HSt 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Crataegus laevigiata „Pauls Scarlett“ — Echter Rotdorn „Pauls Scarlett“ (Qualität: S, HSt 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Liriodendron tulipifera „Fastigiata“ — Säulenförmiger Tulpenbaum „Fastigiata“ (Qualität: S, HSt 3 x v., mDB., StU 16/18)

- Quercus robur „Fastigiata Koster“ — Pyramideneiche „Fastigiata Koster“ (Qualität: S, HSt 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Tilia cordata „Rancho“ — Kleinkronige Stadtlinde „Rancho“ (Qualität: S, HSt 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Ulmus hollandica — Schmalkronige Ulme (Qualität: S, HSt 3 x v., mDB., StU 16/18)

Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen der nachfolgenden Arten zu bepflanzen (aus Platzgründen keine Anlehnung an die pot. nat. Vegetation).

Qualität: v. Str. i. C. 30/40, 4-6 St./qm

- Spirea jap. ’Little Princess’- Rosa Zwerg-Spiere
- Ligustrum vulgare ’Lodense’- Liguster
- Ligustrum obtusifolium regelianum- Liguster
- Rosa Land Brandenburg - Rose
- Lonicera nitida ‚Maigrün‘ - Heckenmyrte
- Potentilla fructicosa mandshurica – Fingerstrauch

M 6 Erhalt und Sicherung der vorhandenen Altgehölze (Stieleichen) entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die vier Einzelbäume sind in ihrem Bestand und entsprechend ihres Habitus zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Bei natürlichen Abgängen sind Neupflanzungen der gleichen Art in einer Größe des Stammumfanges von 20/25 zu ersetzen.

7.3 Zeitlicher Rahmen und Pflege

Sämtliche festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung durchzuführen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

- Sämtliche Pflanzungen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und ggf. zu ersetzen.
- Die Sträucher und Heister sind mit einem Pflegeschnitt zu versehen.
- Die Schnittmaßnahmen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- Die Baumkronen sind in den darauffolgenden Jahren mit einem Erziehungsschnitt zu versehen.
- Die weitere Pflege ist den Erfordernissen anzupassen.

8. HINWEISE

8.1 Immissionsschutz

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein ansässiger landwirtschaftlicher Betrieb. Zur Beurteilung nach Maßgabe der Geruchsimmissionsrichtlinie (Girl) sowie der TA-Luft anhand einer Immissionssimulation nach dem TA Luft Modell AUSTAL200 wurde eine Geruchsgutachten des Ingenieurbüros Richters & Hüls, Ahaus, am 27.07.20 erstellt.

Das Ergebnis des Geruchsgutachten zeigt, „dass der Emissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie für Wohnhäuser in Dorfgebieten (IW = 0,15) deutlich unterschritten wird. Die aktuellen Erweiterungsabsichten durch die Errichtung eines Bullenstalles sowie einer zusätzlichen Silagefläche wurden in den Berechnungen berücksichtigt.“

Die Geräuscheinwirkungen durch den Gewerbelärm wurden mit einem Schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Richters & Hüls, Ahaus, am 27.07.20 untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Orientierungswert der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm von 45 d(BA) nachts für Dorfgebiete (Mischgebiet) im Bereich des B-Plangebiets im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss flächendeckend eingehalten wird.

8.2 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zur DIN 4149:2005 bzw. Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocodes 8 (DIN EN 1998), in der Erdbebenzone 2 sowie in der Untergrundklasse „T“.

8.3 Kampfmittelbeseitigung

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Wassenberg oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

8.4 Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde wird auf die Pflichten der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen; die Stadt Wassenberg oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind unverzüglich zu informieren.

8.5 Geothermie

Bei der Nutzung von Geothermie ist für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

8.6 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet grenzt im Westen an das Überschwemmungsgebiet der Rur und ist in einem Teilabschnitt als Hochwasserrisikogebiet eingestuft. D.h. die angrenzenden, westlichen, geböschten Gartenflächen liegen topographisch z. Zt. auf der Höhenlage des Überschwemmungsgebietes mit $HQ_{häufig}$ = 35,79 mNHN bzw. HQ_{100} = 36,09 mNHN und dürfen höhenmäßig nicht verändert bzw. aufgefüllt werden.

8.7 Schutzgut Boden

Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen sind nachfolgende Maßnahmen einzuhalten:

- Die Flächeninanspruchnahme (z. B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen.

- Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweils gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

- Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend den Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.

- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

- Für den Einsatz natürlicher Schüttgüter gilt im Bebauungsplan, dass sich nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

- Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.

8.8 Baugrunduntersuchung

Von der jeweiligen Bauherrschaft ist hinsichtlich der Baugrunduntersuchung sowie der Auslegung der Gebäudefundamente eine objektbezogene, geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen.

9. AUSGLEICH

Durch die Umsetzung der Planung entsteht ein ökologisches Defizit in Höhe von 20.732 Biotopwertpunkten, welches extern im Rahmen der Umsetzung des Ausgleichsflächenkonzepts am Wasserwerk in Wassenberg kompensiert wird.

Das heißt, das Biotopwertdefizit – basierend auf einem Flächennachweis von 5.183 m² - wird durch Umwandlung einer Ackerfläche mit einem Biotopwert von 2 BWP in eine öko-logisch angereicherte, strukturreiche Gehölzfläche mit lebensraumtypischen Gehölzen und artenreichen Wiesenanteilen mit einem Biotopwertpunkt (BWP) von 6 (BWP) kompensiert.

Die Umwandlung erfolgt auf zwei Teilflächen:
1.) Flächenanteil von 1.160 m² auf den Restparzellen der Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstücke 680 und 681 (Hauptparzellenanteil erfolgt durch die erforderliche Kompensation des Bebauungsplans 80 B)
2.) Flächenanteil von 4.023 m² auf dem Flurstück 694, Gemarkung Wassenberg, Flur 7