



Bebauungsplan Nr. 98 "Bergstraße / Herrschaftliche Heide"

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind zwei Wohneinheiten und in WA 2 ist eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Mehrfamilienhäuser zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten (z.B. Balkone und Erker) bis zu max. 2,00 m zugelassen. Die max. Breite wird auf 3,00 m begrenzt. Die Summe Ihrer Breiten darf 50 vom Hundert dieser Gebäudeseite nicht überschreiten. Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes durch Terrassen, überdachten Terrassen und eines Wintergartens bis max. 4,00 m Tiefe ist zulässig. Von dieser Festsetzung bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von max. 3,00 m zulässig. Die Summe Ihrer Breiten darf 50 vom Hundert dieser Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) und dem First muss min. 1,50 m betragen. Straßenseitig orientierte Dacheinschnitte sind unzulässig. Von dieser Festsetzung bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:
- WA 1 – nur Einzelhäuser zulässig
- WA 2 – nur Häusergruppen zulässig
- WA 3 – offene Bauweise

3. Errichtung von Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeseite) mit Ausnahme von Müllbehältern nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die der Versorgung des Bebauungsplangebietes dienen sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist eine weitere Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

5. Höhenlage baulicher Anlagen

Bezugspunkt (BP) für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Höhe der ausgebauten Verkehrsfläche über NNH, in der Mitte des Baugrundstückes. Diese ist durch lineare Interpolation der in Bebauungsplanningestetzten Straßenausbauhöhen zu ermitteln.

Bezugspunkt (BP) für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die Mitte des im Bebauungsplan festgesetzte Einfahrtbereich. Diese ist durch lineare Interpolation der in Bebauungsplan festgesetzten Straßenausbauhöhen zu ermitteln.

Die Erdgeschossfußbodenerkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) darf maximal 0,50 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 Flachdachhöhe (FD) baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist der höchste Abschluss des Daches (Attika-Höhe).

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

Die maximale Firsthöhe in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf bei versetzten Putldächern um 2,00 m überschritten werden.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 durch technische Auflagen wie Photovoltaikanlagen, Lüftungsanlagen, Schornsteine und Aufzuganlagen bei geneigten Dächern um bis zu 1,00 m und bei Flachdächern um bis zu 2,00 m überschritten werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist nur ein Geschoss als nicht Vollgeschoss, im Sinne des § 2 Abs. 6 BauO NRW zulässig.

Die Baugrundstücke sind bis zur Höhenlage der Verkehrsfläche anzugleichen (Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 4 BauO NRW). Die dadurch erstellte Geländeoberfläche des Baugrundstückes darf maximal 0,20 m von der zugehörigen Verkehrsfläche abweichen.

6. Stellplätze, Garagen, Carports und Abstellräume

Garagen, Carports und Abstellräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Zwischen Garage (Garagotor, -einfahrt) und Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von mind. 5,00 m einzuhalten. Stellplätze auf den Zufahrten von Garagen, Carports und Abstellräumen sind zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind nur Tiefgaragen zulässig. (Bei einer Grundstücksteilung könnten mehrere Tiefgaragen gebaut werden)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

7. Einfriedungen

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

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

Die Pflanzenauswahl ist in den Maßnahmen M 2 und M 3 festgesetzt. Sie sind unter Berücksichtigung und landschaftsschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu pflanzen und zu pflegen.

8. Beseitigung von Niederschlagswasser

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und der umliegenden privaten Stellplätze über eine semizentrale Versickerungsanlage (Kiesgröle) mit Vorschaltung eines Schlammfanges in den Untergrund einzuleiten. Die Versickerungsanlage ist so zu planen, dass nur ein Anschluss der Versickerungsanlage an die versickerungsfähige Bodenschicht errichtet werden muss. Das vorliegende Bodengutachten vom 05.04.2022 weist die Versickerungsmöglichkeit nach. Die Versickerungsmöglichkeiten sind Bestandteil der einzelnen Entwässerungsanträge. Im Rahmen der Bauarbeiten sind diese mittels einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg über die Stadt Wassenberg zu beantragen und über ein hydrologisches Gutachten zu belegen. Sofern eine Versickerung nicht möglich sein sollte, wird das Niederschlagswasser über ein Trennsystem einer zentralen Wasserbehandlungsanlage außerhalb des Plangebietes zugeführt.

Das innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der privaten, befestigten Flächen wie z. B. Zufahrten und Zuwegungen wird über ein Trennsystem einer zentralen Wasserbehandlungsanlage außerhalb des Plangebietes zugeführt.

9. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer und Sattel- bzw. Putldächer zulässig. Die Flachdächer sind entsprechend Maßnahme M6 zu begrünen und darüber hinaus sind Sattel- bzw. Putldächer mit einer Photovoltaikanlage zu belegen.

Tiefgaragen sind dauerhaft, extensiv auf einem mindestens 10 cm starkem, geeigneten Bodensubstrat zu begrünen.

10. 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

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

Innerhalb des Plangebietes sind die vorhandenen Gehölzflächen 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.

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

M 1 Anpflanzungen von Straßenbäumen II. Ordnung
Auf den Verkehrsflächen im Wohngebiet ist pro 30,00 lfdm Straße je 1 St. standortgerechter, mittel- bis großkröniger Laubbau innerhalb der nicht überbauten 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 ersetzen.

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

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn „Elsrijk“ (Qualität: S, HST 3xv., mDB., SU 16/18)
Carpinus betulus „Lucas“	Säulenhainbuche „Lucas“ (Qualität: S, HST 3xv., mDB., SU 16/18)
Crataegus laevigata „Pauls Scarlett“	Echter Rotdorn „Pauls Scarlett“ (Qualität: S, HST 3xv., mDB., SU 16/18)
Liriodendron tulipifera „Fastigiata“	Säulenförmiger Tulpenbaum „Fastigiata“ (Qualität: S, HST 3xv., mDB., SU 16/18)
Quercus robur „Fastigiata Koster“	Pyramideniche „Fastigiata Koster“ (Qualität: S, HST 3xv., mDB., SU 16/18)
Tilia cordata „Rancho“	Kleinkrone Stadtlinde „Rancho“ (Qualität: S, HST 3xv., mDB., SU 16/18)
Ulmus hollandica	Schmalfrönlige Ulme (Qualität: S, HST 3xv., mDB., SU 16/18)

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

- Die Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Gebäudeteilen sind als Vorgärten zu begrünen.
- Notwendige Zuwegungen 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 Teilverseiegelung zu den beiden vorherigen Punkten darf nur in notwendigem Umfang mit max. 50 % der Flächen erfolgen.

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

- Die festgesetzten Grünflächen dürfen nicht als hauswirtschaftliche Flächen, Arbeits-Lager- oder Stellplatzflächen (außer Garagenvorflächen), Flächen für die Mülleneinhausung sowie befestigte Hauszugangflächen (s. Pkt. 2 und 3 dieser Aufzählung) genutzt werden.
- Die Begrünung der Vorgartenflächen sollte zu 20 % mit Gehölzen II. und III. Ordnung erfolgen (Maßnahmen im Bereich zwischen Straßen und vorderen Baugrenzen).

Gehölze II. Ordnung:

Kleinkronige Bäume: Arten und Qualität entspr. M3

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)
- Eonymus 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 – Hundrose (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 3 Anreicherung des privaten Gartenlandes für WA 2 Wohngebiete gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 a BauGB

Zur inneren Durchgrünung der Wohnbauflächen der WA 2 Wohngebiete wird ein Baum zwischen Bauflächen und Straßenkante sowie ein Baum im Gartenbereich (d. h. pro Grundstück 2 Kleinbäume) 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“ | Kugeligeleiche |
| Malus sylvestris in Sorten | Zierapfel |
| Prunus cerasifera in Sorten | Blutpflaume |
| Prunus sargentii „Rancho“ | Zierkirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus aucuparia „Eduis“ | Esabare 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, Bonaparte

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

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

Pflaume u.a.:
Bühler Frühzweitsche, Ortener

Grundstücksabgrenzung durch Schnitthecken, ergänzend zu Punkt 7 - Einfriedungen:

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 I, 60-100) |
| Fagus sylvatica | Robuche
(Qualität: 2 x v., o.B., 80-100 cm) |
| Ligustrum vulgare | Liguster
(Qualität: i. C 7,5 I, 80-100) |

Als Abgrenzung der Grundstücke sowie zur Auflockerung des Bebauungsplangebietes werden Schnitthecken nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. 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 4 Anreicherung des privaten Gartenlandes für WA 1 Wohngebiet gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 a BauGB

Durchgrünung entsprechend M3, jedoch im Gartenbereich 2 Bäume, d. h. pro Grundstück 3 St. Kleinbäume.

M 5 Anreicherung des privaten Gartenlandes für WA 3 Wohngebiet gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 a BauGB

In diesem vielschichtigen Wohnquartier WA3 werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Grundstücksabgrenzung durch Schnitthecken entsprechend Festlegung M3.
2. Pflanzung von 8 St. kleinkronigen Bäumen entsprechend Maßnahme M3 unter Berücksichtigung der Tiefgaragendachbegrünung sowie möglicher Spielereinrichtungen mit einer Flächengröße von ca. 35 m².
3. Dachbegrünung: Als Beitrag zum Klimaschutz ist im Bereich Tiefgarage das nicht überbaute Tiefgaragendach zwischen den zwei Gebäudeteilen durch extensive Dachbegrünung zu begrünen.

Es ist entsprechend Regelaufbau herzustellen.
- Aufbau zwischen 10 – 40 cm
- Trenn- und Schutzvlies
- Drain- und Wasserspeicherelement
- Dachgartensubstrat 10 – 20 cm
- Kiesrandstreifen
- Begrünung mit Gräsern, Stauden

M 6 Allgemein Begrünung von Flachdächern und Garagendächern

Flachdächer und Dächer von Garagen und Carports müssen durch entsprechende extensive Dachbegrünungen einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und als ökologische Anreicherungsmaßnahmen dienen.

Sie sind entsprechend Regelaufbau herzustellen.
- Aufbau zwischen 10 – 40 cm
- Trenn- und Schutzvlies
- Drain- und Wasserspeicherelement
- Dachgartensubstrat 10 – 20 cm
- Kiesrandstreifen
- Begrünung mit Gräsern, Stauden

10.3. 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.

11. Hinweise

11.1. Immissionsschutz

Mögliche Belastungen durch Lärm sind nicht vorhanden, d. h. die Immissionswerte für Wohngebiete (55 dB(A)) werden eingehalten.

11.2. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen 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 in der Untergrundklasse „T“.

11.3. 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 Polizeistation, das Ordnungsamt der Stadt Wassenberg oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

11.4. Bodenfunde

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

11.5. 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.

11.6. 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 abzuschleppen 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 Verwitterung 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 jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.
- Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der 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 Schutzgüter 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.

11.7. Baugrunduntersuchung

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

12. Ausgleich

Durch die Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen Pkt. 9 und Pkt. 10 entsteht ein ökologisches Defizit von **5.817 Okkuperten**, welches durch Aufforstungsmaßnahmen und Pflanzung von freiwachsenden Gehölzhecken auf den Grundstücken, Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstück 680 und 681 auf einer Restfläche von 1.060 m² mit einem Okkoverton von 4.240 Okkuperten ausgeglichen wird. Das verbleibende Defizit von 1.577 Okkuperten wird extern über das Okkoverton der Stadt Wassenberg kompensiert.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Planzeichungsverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 (GV. NRW. S. 421)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666)

Landeswassergesetz (LWG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542)

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)
vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516)

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

Übersicht (unmaßstäblich)



Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 1 bis 11 der BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 / 0,6 / 0,8	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH max. 7,50m	maximale Traufhöhe
TH max. 8,50m	maximale Traufhöhe
FD max. 7,50m	maximale Flachdachhöhe
FH max. 10,00m	maximale Firsthöhe
FH max. 12,00m	maximale Firsthöhe
DN 20° - 30°	Dachneigung mindestens - maximal

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
-