



## Exposé Bieterverfahren

zum Verkauf von 5 Baugrundstücken in  
41849 Wassenberg-Orsbeck, Anton-Heuters-Straße  
(Bebauungsplangebiet Nr. 86 „Orsbecker Feld“)

Nach Abschluss des bisherigen Vergabeverfahrens stehen noch 5 Baugrundstücke für eine Veräußerung zur Verfügung.

Die Vermarktung der verfügbaren Grundstücke erfolgt **im Rahmen eines Angebotsverfahrens.**

**Ablauf der Angebotsfrist = Freitag, 14.04.2023 (Posteingang)**

Der **Verkauf erfolgt unabhängig von bereits vorhandenem Wohneigentum**, ist jedoch verbunden mit einer Bebauungsverpflichtung für den Erwerber; d.h. Baubeginn innerhalb von 2 Jahren und Fertigstellung innerhalb von 4 Jahren nach Grundstückskauf sowie einem Veräußerungsverbot vor Erfüllen der Bebauungsverpflichtung. Es ist sowohl eine Eigennutzung als auch eine Vermietung des zu errichtenden Wohnhauses möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 86 „Orsbecker Feld“ lässt die Errichtung von **Wohnhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten in 2-geschossiger Bauweise** zu. Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

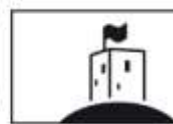
Weitere planungsrechtliche Einzelheiten können dem in Kopie beigefügten Bebauungsplan Nr. 86 entnommen werden. Informationen zum Bebauungsplan sind ebenfalls auf der Homepage der Stadt Wassenberg [www.wassenberg.de](http://www.wassenberg.de) > Rathaus > Verwaltung > Bauen in Wassenberg > Bebauungspläne abrufbar.

**Neben den zeichnerischen Festsetzungen wird ausdrücklich auch auf die Beachtung der Hinweise und textlichen Festsetzungen hingewiesen.** Vom jeweiligen Bauherrn ist hinsichtlich der Baugrunduntersuchung sowie der Auslegung der Gebäudefundamente eine objektbezogene, geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen (siehe Nr. 3 der textlichen Festsetzungen).



## 1. Übersichtskarte (ohne Maßstab)





## 2. Eckdaten der verfügbaren Grundstücke (Gemarkung Orsbeck, Flur 1)

	Flurstück	Größe	Frontbreite	Bemerkungen	Mindest- kaufpreis/m <sup>2</sup>	Mindestgebot
1.	1284	487 m <sup>2</sup>	16,00 m	2-seitig erschlossen	200,00 €	<b>97.400,00 €</b>
2.	1291	832 m <sup>2</sup>	ca. 15,51 m	nach Hinten breiter	190,00 €	<b>158.080,00 €</b>
3.	1294	562 m <sup>2</sup>	ca. 14,40 m	nach Hinten breiter	190,00 €	<b>106.780,00 €</b>
4.	1312	537 m <sup>2</sup>	Baufensterbreite = 15,00 m	Lage Ecke Mittelblock	190,00 €	<b>102.030,00 €</b>
5.	1315	495 m <sup>2</sup>	16,00 m		190,00 €	<b>94.050,00 €</b>

Die Grundstücke sind frei von Altlasten, Baulasten, Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuches. Sie sind frei zugänglich und können von Interessenten eigenständig besichtigt werden.

## 3. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes sowie der Straßenendausbau sind abgeschlossen. Alle Ver- und Versorgungsleitungen (Abwasserkanal, Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas und Breitbandversorgung mit Glasfaser) sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden.

Im Kaufpreis enthalten sind der Erschließungsbeitrag nach dem BauGB für die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlage (Anton-Heuters-Straße und soweit zutreffend der Immissionsschutzanlage an der B 221), der Kanalanschlussbeitrag nach dem KAG sowie der Kostenersatz für eine Grundstücksanschlussleitung zum Kanal.

## 4. Bebauungsverpflichtung / Erwerbsnebenkosten

Im Kaufvertrag hat sich der Erwerber zu verpflichten, den gekauften Grundbesitz mit einem Wohnhaus zu bebauen, mit den Bauarbeiten innerhalb von 2 Jahren ab Kauf zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 4 Jahren ab Kauf fertig zu stellen. Eine Veräußerung des Grundstücks ohne Zustimmung der Stadt Wassenberg vor Fertigstellung des Wohnhauses wird ausgeschlossen. Zugunsten der Stadt Wassenberg wird ein Wiederkaufsrecht im Kaufvertrag vereinbart für den Fall, dass die Bebauungsverpflichtung seitens des Erwerbers nicht eingehalten wird. Dieses Wiederkaufsrecht wird durch die Eintragung einer Rückkauflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert, die gelöscht werden kann, sobald das Grundstück bebaut ist. Den zur Finanzierung des Bauvorhabens einzutragenden Belastungen wird Vorrang vor der Rückkauflassungsvormerkung eingeräumt.

Alle mit dem Kaufvertrag und seiner Abwicklung verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbsteuer (z.Zt. 6,5 %) trägt der Erwerber. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

**Derzeit bietet das Land NRW die Möglichkeit zur Beantragung eines Zuschusses Wohneigentum in Höhe von 2 % der Grunderwerbsteuer (maximal 10.000 €).**

**Nähere Informationen zu den Förderbedingungen hat die NRW.BANK auf ihrer Website zusammengestellt: [NRW.Zuschuss Wohneigentum - NRW.BANK \(nrwbank.de\)](https://www.nrwbank.de)**



## 5. Dauer und Ablauf des Bieterverfahrens

Das Bieterverfahren läuft in der Zeit vom **20.03. - 14.04.2023.**

Die **Mindestgebotspreise** sind vorstehend unter Ziffer 2. angegeben.

Bitte senden Sie Ihr **bedingungsfreies Kaufpreisangebot** **bis zum 14.04.2023 (Posteingang)**  
**in verschlossenem Umschlag und mit dem Zusatz**

**„BITTE NICHT ÖFFNEN“ – Bieterverfahren Anton-Heuters-Straße –**

und unter Verwendung des dem Exposé beigefügten Vordrucks zur Abgabe eines Kaufangebotes an die **Stadt Wassenberg, FB 5 – Liegenschaften, Roermonder Str. 25 – 27, 41849 Wassenberg**. Dem Angebot sollte möglichst bereits ein Finanzierungsnachweis beigefügt sein.

Erst nach Ablauf der Angebotsfrist werden die fristgerecht und in verschlossenen Umschlägen eingegangenen Kaufpreisangebote ausgewertet. Die Grundstücke soll grundsätzlich gegen Höchstgebot verkauft werden. Der Höchstbieter eines Grundstücks erhält nachfolgend die schriftliche Bestätigung und die Zusage, dass entsprechende Grundstück zum Höchstgebotspreis kaufen zu können. Nach Annahme der Zuschlagsentscheidung durch den Bieter wird die Beurkundung des Kaufvertrages innerhalb von 2 Monaten erwartet.

Gestalten sich die weiteren Vertragsverhandlungen mit einem Bieter schwierig oder tritt ein nicht akzeptabler Zeitverzug ein, z.B. wegen Finanzierungsproblemen, kann die Stadt Wassenberg Verhandlungen mit anderen Bietern aufnehmen. Auch der Bieter kann bis zum notariellen Abschluss eines Kaufvertrages vom Angebot zurücktreten.

Hinweis: Die Abgabe eines Kaufangebotes begründet keinen Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

## 6. Allgemeine Informationen / Datenschutz

Alle rechtlichen und tatsächlichen Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die im Exposé aufgeführten Pläne und Anlagen ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit den Bestimmungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG). Ausführliche Informationen hierzu stehen Ihnen in der Anlage 4 zu diesem Exposé zur Verfügung.

## 7. Anlagen

Anlage 1 – Auszug Bebauungsplan Nr. 86 „Orsbecker Feld“ mit Planzeichenlegende

Anlage 2 – Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 86 „Orsbecker Feld“

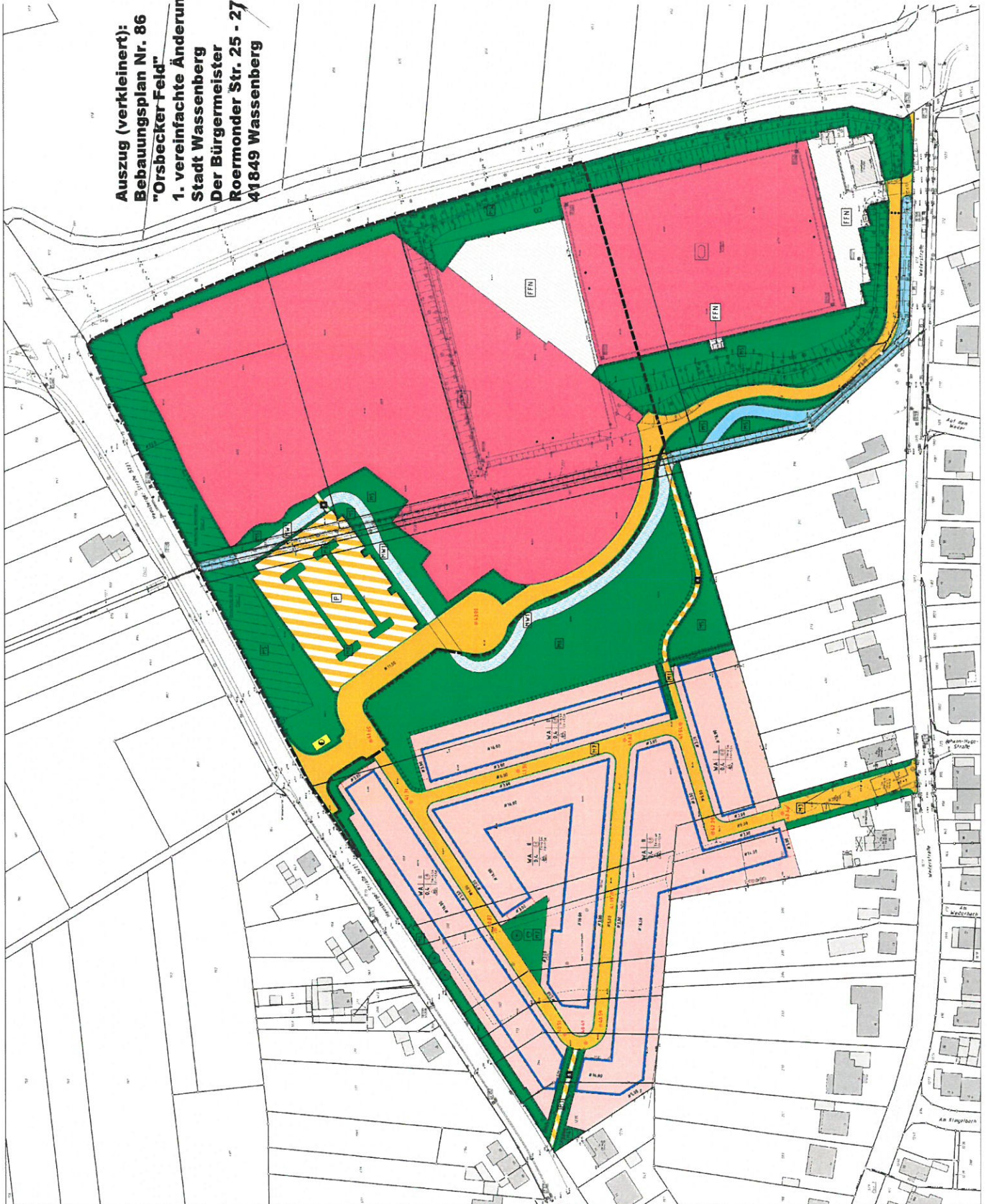
Anlage 3 – Auszug Lageplan zum Teilungsentwurf mit Baugrenzen Maßstab 1:1000

Anlage 4 – Datenschutzhinweise Stadt Wassenberg FB 5 – Liegenschaften

Anlage 5 – Vordruck zur Abgabe des Kaufpreisangebotes



**Auszug (verkleinert):  
Bebauungsplan Nr. 86  
"Orsbecker Feld"**  
**1. vereinfachte Änderung  
Stadt Wassenberg  
Der Bürgermeister  
Roermonder Str. 25 - 27  
41849 Wassenberg**



## Planzeichenlegende

## B-Plan 86 "Orsbecker Feld"

### 1. vereinfachte Änderung

#### Art der baulichen Nutzung

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**0,4 / 0,5** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**(0,8)** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

**TH= 6,6m** zulässige max. Traufhöhe

**FH= 9,5m** zulässige max. Firsthöhe

#### Bauweise, Baugrenzen

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

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

**Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

#### Flächen für den Gemeinbedarf

§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

**Flächen für den Gemeinbedarf**

**Sportanlagen**  
hier u.a.: Kampfbahn, Kunstrasenplatz und Tennis

**FFN** Fläche für Nebenanlagen

#### Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

**Straßenverkehrsfläche**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**  
hier: Parkfläche

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**  
hier: Rad- und Fußgängerbereich

**+** Festlegung der Höhenlage in m über NHN  
(siehe textliche Festsetzungen Punkt 4. Höhenlage baulicher Anlagen)

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

**Flächen für Versorger**  
hier: Elektrizität

#### Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

**Grünfläche**

**Spielplatz**

#### Wasserflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

**Wasserflächen**

**Umliegung Bach nach § 31 WHG**

#### 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

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

**Erhalt von Bäumen**

#### Maßnahmen:

**M1** Anpflanzen und Erhaltung einer Schnitthecke als Eingrünung in Verbindung mit der Anlage der Fußwegverbindung

**M2** Anpflanzen und Erhaltung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz

**M3** Anpflanzen einer freiwachsenden Gehölzhecke

**M4** Anpflanzen einer freiwachsenden Gehölzhecke als Lärmschutzmaßnahme in Verbindung mit einer 3,00 m hohen Gabionenwand sowie Erhalt von Obstbäumen

**M5** Entwicklung und Erhalt von freiwachsenden Gehölzhecken und Einzelbäumen zur Integration der Sportanlage

**M6** Anlage von naturnahen Gehölzflächen in Verbindung mit Lärmschutzmaßnahmen in Form einer 3 m hohen bepflanzten Erdverwallung sowie Integration des Bachlaufs im Rahmen des § 31 WHG Verfahren

**M7** Anpflanzen von Straßenbäumen und Gehölzen II. Ordnung

**M8** Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen auf dem Parkplatz

#### Sonstige Planzeichen

**Zweckbestimmung: Garage (Ga), Carport (Car), Stellplatz (St), Abstellraum (Abst)**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

**Anbaufreie Zone (#20,0m) entsprechend § 9 Abs. FstG**

**00** Kennzeichnung Ortsdurchfahrt (OD)

#### Nachrichtliche Übernahme (nicht Bestandteil der Festsetzung)

**Gebäude mit Hausnummer** **227** **Flurstück mit Flurstücksnummer**



## **Bebauungsplan 86 „Orsbecker Feld“** **einschließlich 1. vereinfachte Änderung**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

##### 1.1 Wohnbauflächen

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Im Wohngebiet WA sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

##### 1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

1.2.1 Auf den Gemeinbedarfsflächen sind Sportflächen wie Kunstrasenplatz, Naturrasenplatz, Wettkampfsportanlagen für Läufer, Weitsprung, Hochsprung, Kugelstoßen und Speerwurf, sowie eine Baseball-Anlage und diesen dienenden, baulichen Anlagen (wie z.B. Tribünenanlagen) sowie Erschließungsflächen für Fußgänger zulässig.

1.2.2 In der als FFN gekennzeichneten Flächen ist ein Standort für bauliche Anlagen als dem Sport dienende Vereinsheim sowie Tribünenanlage zulässig.

#### **2. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Wohngebiet (WA) sind nur Einzel- und Doppelhausbebauung und pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Bei Baugrundstücken für Doppelhausbebauung bis zu einer Größe von 250,00 m<sup>2</sup> erhöht sich die GRZ ausnahmsweise auf 0,5.

#### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Hinblick auf die Lage des Plangebiets

- a) im Einflussbereich des Störungssystems „Rurrand“ und „Zandberg“ (Gemeinbedarfsfläche der vorhandenen Sportplätze)
- b) in der Beeinflussung durch Sumpfungsmaßnahmen
- c) in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T i. V. mit DIN 4149 (2005)

ist vom Bauherrn hinsichtlich der Baugrunduntersuchung sowie der Auslegung der Gebäudefundamente eine objektbezogene, geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen.

#### **4. Höhenlage baulicher Anlagen**

##### 4.1 Höhenlage baulicher Anlagen in dem WA-Gebiet

Der Bezugspunkt (BP) für die Ermittlung der Geländeoberfläche der Baugrundstücke im WA-Gebiet (Soll-Geländehöhe) wird festgesetzt als die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg / Oberkante Verkehrsfläche) in

der Mitte des Baugrundstücks. Die so ermittelte Geländeoberfläche des Baugrundstücks (Soll-Geländehöhe) darf höchstens um 0,20 m aufgeschüttet oder abgegraben werden.

Für die Ermittlung der Höhe des Bezugspunktes (BP) sind die Höhenangaben in m über NHN aus der Plandarstellung des Bebauungsplans maßgebend. Mit Hilfe dieser Höhenangaben in m über NHN in der Plandarstellung des Bebauungsplans müssen für die Baugrundstücke jeweils Bezugspunkte (BP) durch Interpolation ermittelt werden.

Als Traufhöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 6,50 m überschreiten.

Als Firsthöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 9,50 m überschreiten.

Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen im WA-Gebiet darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 0,50 m überschreiten.

Als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Wandhöhen nach § 6 Abs. 4 und 11 BauO NRW gilt die hergestellte Geländeoberfläche. Die hergestellten Geländeoberflächen der direkten Nachbargrundstücke müssen für die Ermittlung der Wandhöhen nach § 6 Abs. 11 BauO NRW berücksichtigt werden.

#### 4.2 Höhenlage baulicher Anlagen in den Gemeinbedarfsflächen

Die Höhe von baulichen Anlagen wird auf max. 10,0 m festgesetzt, gemessen ab Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens.

### **5. Garagen, Carports und Stellplätze**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Zwischen Garage (Garagentor, -einfahrt) und der Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Diese Vorflächen sind als private Pkw-Stellflächen nutzbar.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem entsprechenden Grundstück nachzuweisen.

### **6. Verkehrsflächen**

#### 6.1 Erschließungsverkehr

Grundlage für die verkehrliche Entwicklung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB ist die Erschließung des B-Plangebiets von der B 221 und der Weilerstraße aus.

Die daraus zu erwartenden Verkehrsströme sind im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 86 durch das Ing.-Büro Schädlich (Stand: 30.01.2017) ermittelt und als Grundlage in das Verkehrskonzept eingeflossen. Grundlage für die aufgeführten Festsetzungen sind die Abstimmungsergebnisse mit dem Landesbetrieb Straßen NRW.

Die vorhandene Erschließung für das vorhandene Sportgelände von der Weilerstraße aus bleibt bestehen und wird als zusätzliche Zufahrt bis zum Wendehammer der Neuerschließung ausgebaut.

#### 6.2 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken“

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken“ sind zielorientiert an die regionale und überregionale Erschließung auszubauen.



### 6.3 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußgängerbereich“

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußgängerbereich“ orientieren sich an regionalen Erschließungserfordernissen (Busse, Schulen und sonstige Einrichtungen).

## **7. Flächen für Versorgungsanlagen**

Nordwestlich des Hauptzufahrtbereiches von der B 221 wird eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) ausgewiesen.

## **8. 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 BauGB  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

### 8.1 Erhalt von Bäumen

Die im Maßnahmenplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

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

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

M 6 Anlage von naturnahen Gehölzflächen in Verbindung mit passivem Lärmschutz sowie Integration des Bachlaufs (MW1) im Rahmen des § 31 WHG.

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

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

**M 1** Anpflanzen einer Schnithecke als Eingrünung in Verbindung mit der Anlage der Fußwegeverbindung (Fläche liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan außerhalb der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes)

**M 2** Anpflanzen und Erhalt einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz (Fläche liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan außerhalb der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes)

**M 3** Anpflanzen einer freiwachsenden Gehölzhecke (Fläche liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan außerhalb der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes)

**M 4** Anpflanzen einer freiwachsenden Gehölzhecke als Lärmschutzmaßnahme sowie Erhalt von Altbstbäumen (Fläche liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan außerhalb der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes)

**M 5** Entwicklung und Erhalt von freiwachsenden Gehölzhecken und Einzelbäumen zur Integration der Sportanlage (Änderung - 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes)

**M 6** Anlage von naturnahen Gehölzflächen in Verbindung mit passivem Lärmschutz sowie Integration des Bachlaufs im Rahmen des § 31 WHG (Fläche liegt im rechtskräftigen

Bebauungsplan außerhalb der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes)

**M 7** Anpflanzen von Straßenbäumen und Gehölzen II. Ordnung (Fläche liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan außerhalb der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes)

**M 8** Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen auf dem Parkplatz (Änderung - 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes)

**M 1** Pflanzung einer 1,0 m breiten, geschnittenen Gehölzhecke zur Siedlungseingrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Verbindung mit der Anlage der Fußwegeverbindung (Fläche liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan außerhalb der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes)

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** sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen:

#### Schnitthecken

Qualität:

Heckenpflanze, 2 x v., mB., 125 - 150 bzw. im Cont. 7,5 l, 100 - 150, bzw. S, 3 x v., mB., 125 - 150

Arten:

- |                      |  |
|----------------------|--|
| • Carpinus betulus   | Hainbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., mB., 125 - 150) |
| • Crataegus monogyna | Weißdorn (Qualität: im Cont. 7,5 l, 100 - 150)           |
| • Fagus sylvatica    | Rotbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., mB., 125 - 150)  |
| • Ligustrum vulgare  | Liguster (Qualität: Solitär, 3 x v., mB., 125 - 150)     |

**M 2** Pflanzung von Einzelgehölzen auf der öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB unter Berücksichtigung des Erhalts eines Altbstbaums sowie der Anlage eines Kinderspielplatzes (Fläche liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan außerhalb der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes)

Auf der öffentlichen Grünfläche ist der Altbstbaum zu erhalten, artgerecht im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu pflegen und in die Neuanlage zu integrieren. Als Abgrenzung des Kinderspielplatzes zu den angrenzenden Verkehrs- und Wohnbauflächen ist eine 3,00 m breite Gehölzhecke zu pflanzen. Für die Maßnahme **M 2** sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festzusetzen:

#### Sträucher / Gehölze II. und III. Ordnung:

- |                      |   |
|----------------------|---|
| • Carpinus betulus   | Hainbuche (Qualität: S, 3 x v. mB., 200/225)            |
| • Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)        |
| • Corylus avellana   | Haselnuss (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)               |
| • Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn (Qualität: 2 x v., oB., 60/100) |
| • Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)          |
| • Ligustrum vulgare  | Gewöhnlicher Liguster (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)   |
| • Rosa canina        | Hundsrose (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)               |
| • Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)     |

**M 3** Pflanzung einer jeweils 3,00 m breiten Gehölzhecke an den Grundstücksgrenzen entlang der Erschließungsstraße und am Gehweg-Anschluss zur Weiler Straße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Fläche liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan außerhalb der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes)

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 3** sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB entsprechend M 2 festzusetzen.

**M 4** Pflanzung einer 5,00 m breiten Gehölzhecke als öffentliche Grünfläche an den Grundstücksgrenzen entlang der B 221 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Fläche liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan außerhalb der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes)

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.

Laut den Festsetzungen des Lärmgutachtens SWA Aachen (Februar 2017) wird in die Pflanzflächen eine 1,00 m breite und 3,00 m hohe Gabionenwand integriert und beidseitig bepflanzt.

Für die Maßnahme **M 4** sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB entsprechend M 2 festzusetzen.

**M 5** Die in der zeichnerischen Darstellung aufgeführten Pflanzflächen in unterschiedlichen Breiten sind zur Integration der Freiluftsportanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zu entwickeln, zu erhalten und dauerhaft zu sichern (Änderung - 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes)

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 5** sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen:

**Sträucher / Gehölze I., II. und III. Ordnung:**

- |                      |   |
|----------------------|---|
| • Carpinus betulus   | Hainbuche (Qualität: S, 3 x v., mB., 200/225)           |
| • Cornus mas         | Kornelkirsche (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)           |
| • Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)        |
| • Corylus avellana   | Haselnuss (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)               |
| • Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn (Qualität: 2 x v., oB., 60/100) |
| • Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)          |
| • Fraxinus excelsior | Esche (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)       |
| • Ligustrum vulgare  | Gewöhnlicher Liguster (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)   |
| • Prunus avium       | Wildkirsche (Qualität: S, 3 x v., mDB., 200/225)        |



- |                   |   |
|-------------------|---|
| • Quercus robur   | Stieleiche (Qualität: S; 3 x v., mDB., StU 16/18)   |
| • Rosa canina     | Hundsrose (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)           |
| • Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball (Qualität: 2 x v., oB., 60/100) |

Ergänzend zu den o.a. Artenfestsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan wird im Rahmen der 1. Vereinfachten Änderung sowie der sich zur Zeit darstellenden Ausführung des Sportparks Orsbecker Feld festgesetzt, dass diese Flächen zur landschaftlichen, städtebaulichen und verkehrstechnischen Integration zur B 221 mit einem hohen Baumanteil aus Bäumen I. und II. Ordnung ausgestattet werden.

Für diese ergänzenden Maßnahmen werden mindestens 40 Stk. Bäume nach § 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB folgender Arten S. HSt., 3xv., m. Db., StU 18/20 festgesetzt:

- Acer campestre (Ahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

#### **M 6 Anlage von naturnahen Gehölzflächen in Verbindung mit passivem Lärmschutz sowie Integration des Bachlaufs im Rahmen des § 31 WHG**

Auf den ausgewiesenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird eine geschlossene Gehölzfläche – sowohl zur landschaftlichen Integration, als auch aus Gründen des Immissionsschutzes – für das südlich angrenzende WA-Gebiet festgesetzt.

Aufgrund der Errichtung einer ca. 3,00 m hohen, landschaftsgerechten Erdverwallung / Modellierung zwischen dem Neuverlauf des Gewässers und des WA-Gebiets wird entsprechend den Festsetzungen des Lärmgutachtens SWA Aachen (Februar 2017) der Immissionsschutz nachgewiesen.

Neben den Aufforstungsflächen aus bodenständigen Gehölzen wird der Bereich mit der Gewässermaßnahme nach § 31 WHG als offenes Wiesengelände mit Einzelgehölzstrukturen festgesetzt.

Für die Maßnahme **M 6** sind folgende Bäume und Gehölze I., II. und III. Ordnung mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen:

#### **Bereich Bach begleitend**

- |                      |   |
|----------------------|---|
| • Alnus glutinosa    | Erle (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)  |
| • Fraxinus excelsior | Esche (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18) |
| • Salix caprea       | Salweide (Qualität: S, 3 x v., mDB., 150/200)     |
| • Salix cinerea      | Aschweide (im Cont., 60/100)                      |
| • Salix purpurea     | Korbweide (im Cont., 60/100)                      |

#### **Bereich Aufforstungsfläche mit Erdmodellierung (lt. Höhenangaben Lärmgutachten SWA Aachen, Febr. 2017, Anl. 4)**

##### **Kernzone:**

- |                  |   |
|------------------|---|
| Carpinus betulus | Hainbuche (Qualität: S, 3 x v., mB., 200/225)   |
| Prunus avium     | Wildkirsche (Qualität: S, 3 x v., mB., 200/225) |
| Quercus robur    | Eiche (S, 3 x v., mDB., 16/18)                  |

##### **Säume und Randzone:**

- |                    |  |
|--------------------|--|
| • Carpinus betulus | Hainbuche (Qualität: S, 3 x v., mB., 200/225)    |
| • Cornus mas       | Kornelkirsche (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)    |
| • Cornus sanguinea | Roter Hartriegel (Qualität: 2 x v., oB., 60/100) |
| • Corylus avellana | Haselnuss (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)        |

- Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Rosa canina Hundsrose (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Viburnum opulus Gemeiner Schneeball (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)

**M 7 Anpflanzen von Straßenbäumen und Gehölzen II. Ordnung** (Fläche liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan außerhalb der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes)

Auf den Verkehrsflächen im Wohn- und Siedlungsgebiet ist pro 30,00 lfdm Straße je 1 St. standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum 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 ergänzen.

Folgende Bäume II. Ordnung (S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18) mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden für die Maßnahme M 7 festgesetzt:

- Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn „Elsrijk“ )
- Carpinus betulus „Lucas“ (Säulenhainbuche „Lucas“)
- Crataegus laevigata „Pauls Scarlett“ (Echter Rotdorn „Pauls Scarlett“)
- Liriodendron tulipifera „Fastigiata“ (Säulenförmiger Tulpenbaum „Fastigiata“)
- Quercus robur „Fastigiata Koster“ (Pyramideneiche „Fastigiata Koster“)
- Tilia cordata „Rancho“ (Kleinkronige Stadtlinde „Rancho“)
- Ulmus hollandica (Schmalkronige Ulme)

**M 8 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen auf dem Parkplatz**  
(Änderung - 1. vereinfachte Veränderung des Bebauungsplanes)

Auf den Parkplatzflächen sind in den dargestellten Bereichen mindestens 20 Stk. Bäume I. oder II. Ordnung mit möglichen Alternativen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die offenen Vegetationsflächen sind sowohl mit bodendeckenden Kleingehölzen, als auch als offene Grasflächen (Versickerungsmulden) herzustellen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei natürlichen Abgängen sind entsprechende Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Pflanzenauswahlliste Bäume I. und II. Ordnung (Hochstämme 3xv., m.B., StU. 18/20)

- Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk')
- Acer platanoides 'Columnare' (Spitz-Ahorn 'Columnare')
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Quercus robur 'Fastigiata' (Pyramiden-Eiche)

Pflanzenauswahlliste bodendeckende Kleingehölze (v. Str., i.Cont., 30/40, 4-6 St./m<sup>2</sup>), (aus Platzgründen keine Anlehnung an die pot. nat. Vegetation)

- Hedera helix ‚Arborescens‘ (Strauchefeu)
- Ligustrum vulgare ‚Lodense‘ (Liguster)
- Ligustrum obtusifolium regelianum (Liguster)
- Potentilla fruticosa mandshurica (Fingerstrauch)
- Spirea jap. ‚Little Princess‘ (Rosa Zwerg-Spiere)

### Saat- und Grasflächen

Im Bereich der offenen Saat- und Grasflächen wird entsprechend der topographischen Anlage das anfallende Oberflächenwasser der Parkplatzflächen (Zufahrt befestigt, Stellflächen wassergebundene Wegedecke) versickert.

Die vorgesehenen Flächen sind mit Sickerrasen -Regelsaatgutmischung RSM 7301- einzusäen und dauerhaft zu pflegen.

## 8.4 Zeitlicher Rahmen und Pflege

Sämtliche festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme fertig zu stellen. 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 Wiesenflächen sind regelmäßig 2 x pro Jahr zu mähen; das anfallende Schnittgut ist zu entfernen.
- Die Baumkronen sind in den darauffolgenden Jahren mit einem Erziehungsschnitt zu versehen.
- Die weitere Pflege ist den Erfordernissen anzupassen.

## **9. Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

### 9.1 Beseitigung Schmutzwasser

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers der Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Entwässerung im Bereich der B 221 (Heinsberger Straße) und der Weilerstraße. Es wird der zentralen Abwasserbeseitigung zugeführt.

### 9.2 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser sollte unter Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen auf den privaten Baugrundstücken versickert werden. Die Versickerungsmöglichkeit ist Bestandteile des Entwässerungsantrages. Im Rahmen des Bauantrages ist diese über eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg zu beantragen und über ein hydrogeologisches Gutachten zu belegen.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird folgendes festgesetzt:

- Naturrasenplatz entwässert über Drainage in eine Rigolenanlage
- Kunstrasenplatz entwässert über entsprechende Rinne und Rohrleitung direkt in den renaturierten Myhler Bach
- Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parken entwässern über die belebte Bodenschicht über Vegetationsmulde
- Die Wegeflächen außerhalb der Haupteinfahrt sowie der Wohnerschließung entwässern über die belebte Bodenschicht durch Vegetationsmulden

Entsprechende Entwässerungsanträge für die wasserrechtliche Erlaubnis werden der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg zur Genehmigung vorgelegt.



## **10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW**

Werbeanlagen im WA-Gebiet mit mehr als 2,00 m<sup>2</sup> Flächengröße sowie mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen und Beflaggungen im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf sind durch gesonderte Bauanträge möglich und zu regeln, sie sind jedoch in der markierten, anbaufreien Zone und mit Wirkung zu den als freie Strecken klassifizierten Straßen verboten.

## **11. Umweltschutzmaßnahmen**

### 11.1 Lärm (vgl. dazu Lärmgutachten SWA Aachen; Febr. 2020)

Da durch die geplanten Nutzungen im WA-Gebiet eine Lärmpegelzunahme eintreten wird bzw. die zulässigen Immissionswerte überschritten werden, ist für die an die Flächen für den Gemeinbedarf angrenzende Bebauung eine zusätzliche Schallschutzmaßnahme in Form einer bepflanzten 3,00 m hohen und 20,00 m breiten, verwallten Grünfläche erforderlich (M 6).

Aufgrund des Verkehrslärms der B 221 ist als entsprechende Lärmschutzmaßnahme eine beidseitig bepflanzte, 3,00 m hohen Gabionenwand in der Maßnahme M 4 zur errichten.

Entsprechend den Festsetzungen des Lärmgutachtens sind bei einer zweigeschossigen Bebauung entlang der B 221 die Fenster des 1. Obergeschosses als passive Lärmschutzbaumaßnahmen auszubauen.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) eingehalten.

Das heißt, die im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes angezeigte Standortveränderung der Nebenanlage (Vereinsheim) sowie die Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen der sportlichen Zwecken dienenden Anlage (Baseballanlage) werden laut Lärmgutachten (SWA Aachen Februar 2020) die entsprechenden Richtwerte einhalten.

Innerhalb des WA-Planungsgebiets werden die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten.

Die Nutzung der Sportanlagen und deren Nebenanlagen gemäß § 1 Abs. 3 der 18. BImSchV ist an Werktagen zwischen 8.00 Uhr und 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 9.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig. Ein Betrieb innerhalb der Ruhezeiten am Morgen und in der Nachtzeit ist nicht zulässig.

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 ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

### 11.2 Licht

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung störender oder belästigender Einflüsse durch Lichtimmissionen festgesetzt. Hinsichtlich der Flutlichtanlage auf den Flächen für Gemeinbedarf sind die Vorgaben der DIN EN 12913 anzuwenden sowie die Hinweise der LAI zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen zu beachten.

So ist insbesondere eine direkte Blickverbindung (vom südlich gelegenen Wohngebiet aus) durch eine entsprechende Ausrichtung der Leuchte und – sofern erforderlich – durch Blenden zu unterbinden.

Planung und Ausführung der Flutlichtanlage sind dahingehend zu optimieren, dass nur die notwendige Sportfläche beleuchtet und Streulicht vermieden wird. Es sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 80° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben. Entsprechende Regelungen werden auch für die vorhandene Flutlichtanlage am späteren Kunstrasenplatz festgelegt.

Zudem ist die Betriebsdauer auf die unbedingt notwendigen (Trainings-) Zeiträume zu beschränken. Auch für die sonstige Außenbeleuchtung im Plangebiet sind die Hinweise der LAI zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen zu beachten.

## 12. Umlegung des Myhler Bachs nach § 1 WHG

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

### MW 1 Umlegung des Myhler Bachs nach § 31 WHG

In Verbindung mit der Maßnahme M 6 erfolgt durch ein gesondertes Verfahren nach § 31 Abs. 2 WHG die Umlegung des Myhler Baches. Bei dieser Maßnahme wird insbesondere die Neuanlage des Gewässerlaufs gefördert. Durch Uferausbau, Fließdynamik, Hydraulik und begleitende Bepflanzung wird unter Berücksichtigung des erforderlichen Abflusses die Biodiversität erhöht. Insbesondere wird dabei im Abschnitt des Bereichs B 221 eine Abknickung des Bachlaufs hydraulisch geprüft und nachgewiesen, dass der erforderliche Abfluss und das gewählte Bauprofil ausreichend hergestellt werden.

## 13. Ausgleich

Externe Kompensationsmaßnahmen sind laut Eingriffsbilanzierung zum 1. vereinfachten Verfahren nicht erforderlich.

A. Ausgangszustand (rechtskräftiger Bebauungsplan)						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (in m <sup>2</sup> ) 41.940	Grundwert A	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Flächenwert (Sp 3 x Sp 6)
1.1	Verkehrsfläche - Straße, Parkplätze	4.848	0	1	0	0
1.1	Verkehrsfläche - Fußwege	26	0	1	0	0
4.5	Gemeinbedarf (Sportanlagen)	23.495	2	1	2	46.990
4.5	Gemeinbedarf (FFN)	1.876	2	1	2	3.752
7.2	Grünfläche nach § 9 (1) 25 BauGB	11.037	5	1	5	55.185
8.3	Myhler Bach (Umlegung, Renaturierung)	658	8	1	8	5.264
<b>Summe</b>		<b>41.940</b>				<b>111.191</b>
B. Planungszustand (1. Vereinfachte Änderung)						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (in m <sup>2</sup> ) 41.940	Grundwert P	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Flächenwert (Sp 3 x Sp 6)
1.1	Verkehrsfläche - Straße, Parkplätze	4.360	0	1	0	0
1.1	Verkehrsfläche - Fußwege	26	0	1	0	0
4.5	Gemeinbedarf (Sportanlagen)	25.116	2	1	2	50.232
4.5	Gemeinbedarf (FFN)	2.425	2	1	2	4.850
7.2	Grünfläche nach § 9 (1) 25 BauGB	9.355	5	1	5	46.775
7.4	Einzelbäume (40 x 25 m <sup>2</sup> )	1.000	5	1	5	5.000
8.3	Myhler Bach (Umlegung, Renaturierung)	658	8	1	8	5.264
<b>Summe</b>		<b>41.940</b>				<b>112.121</b>
C. Differenzwert B - A:						930

Die Gegenüberstellung der Biotopwerte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 86 ‚Orsbecker Feld‘ zu denen des 1. vereinfachten Änderungsverfahrens weist keine nennenswerten Veränderungen auf. Mit den aufgezeigten Veränderungen und Maßnahmenbeschreibungen unter Pkt. 6.1

ergibt sich ein Biotopwertüberschuss von 930 Wertpunkten.

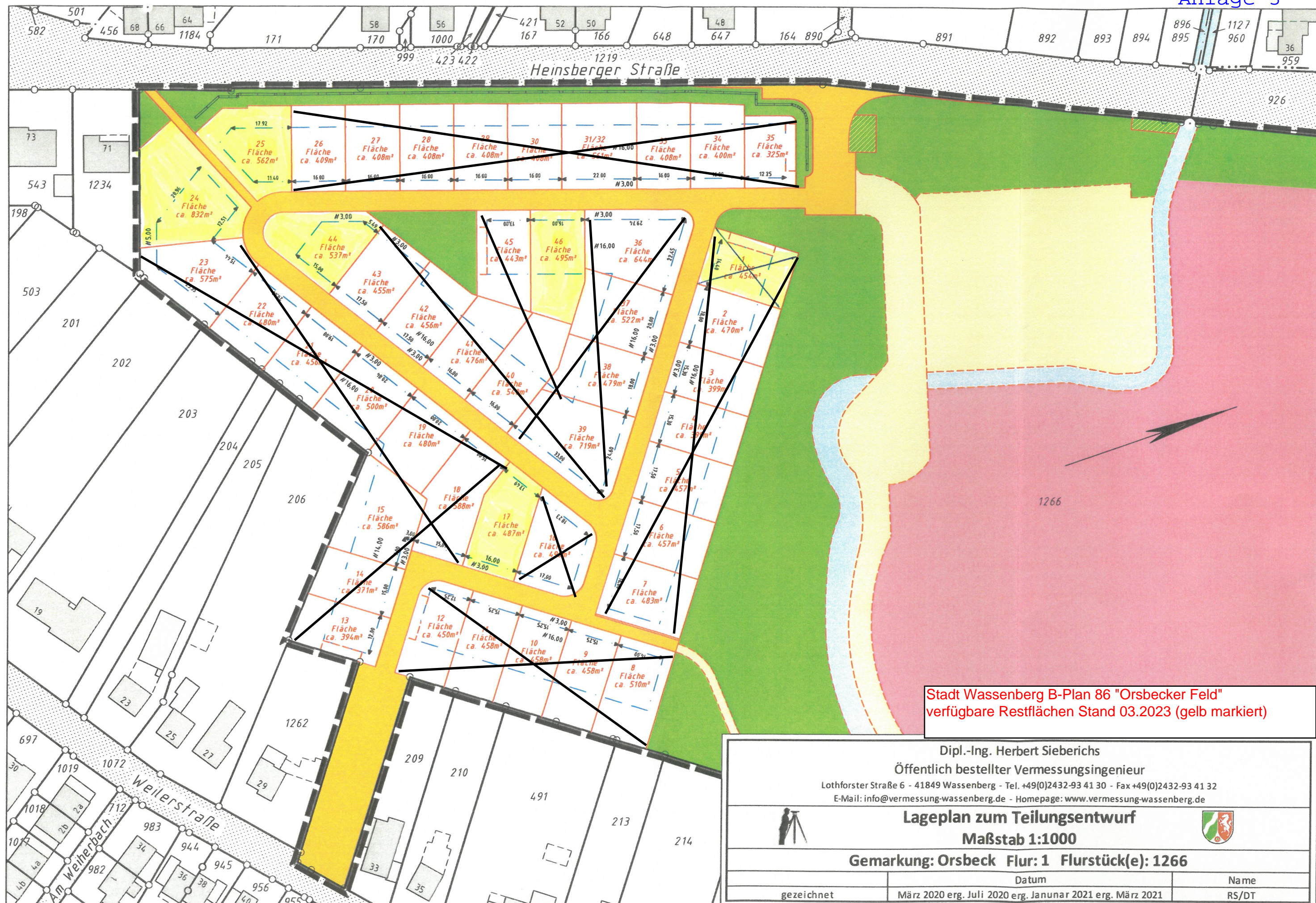
Das bedeutet, dass bei der Umsetzung dieses Änderungsverfahrens keine negative ökologische Bilanz entsteht und externe Maßnahmen nicht erforderlich werden.

Die Durchführung der unter Pkt. 6.1 aufgeführten Maßnahmen stellt den ökologischen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

### **Hinweise:**

- > Grundstücksteile befinden sich auf der Altlastenverdachtsfläche „Wassenberg Nr. 37“. Im Rahmen von durchgeführten Rammkernsondierungen einer sogenannten Erstbewertung wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.
- > Beim Auftreten archäologischer 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.
- > 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 oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.







E 300590 m

N 5663838 m

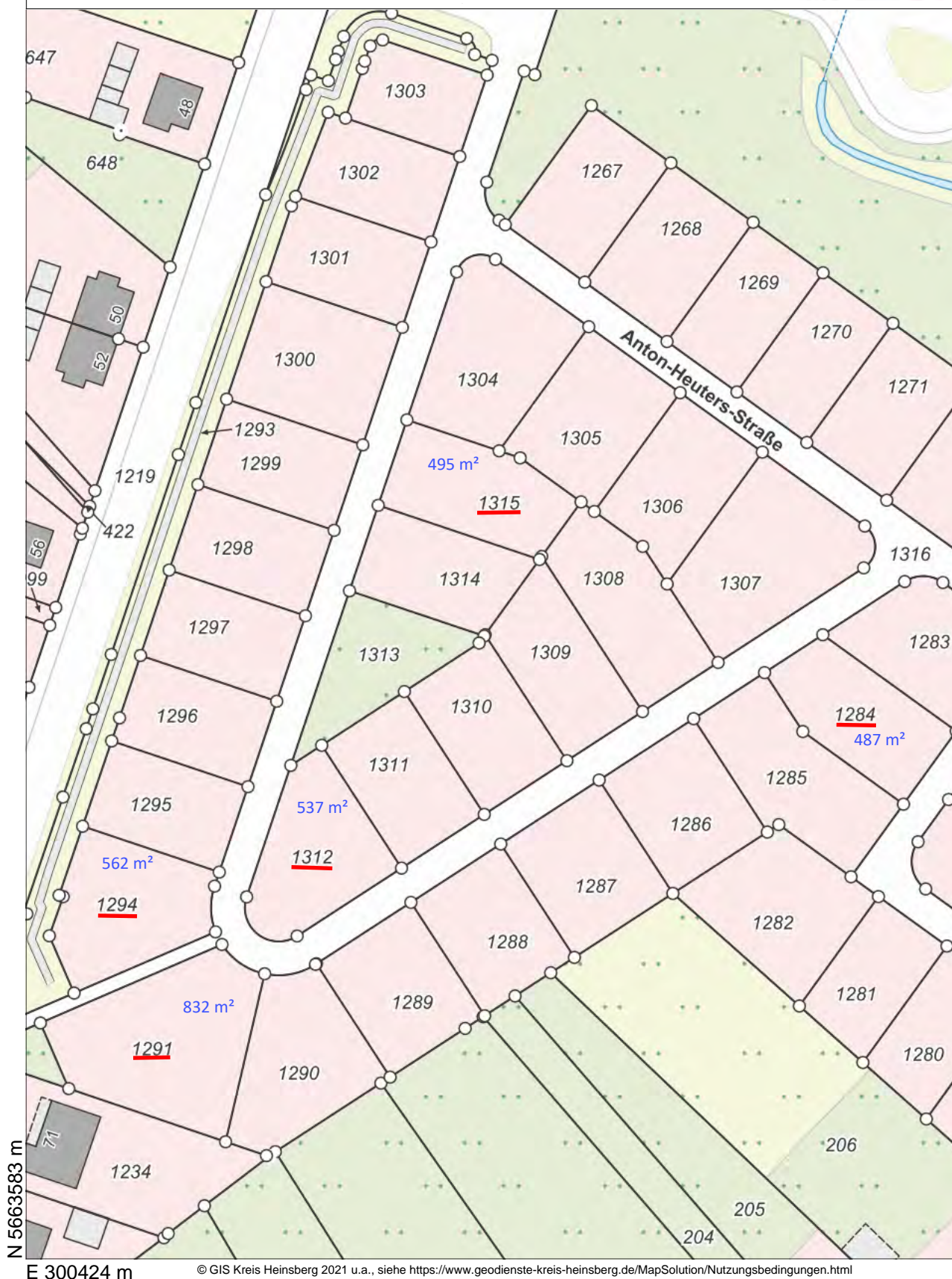
Kreis Heinsberg  
Stadt Wassenberg

Auszug aus dem Geodatenbestand

- Nur für den Dienstgebrauch -

Maßstab 1 : 1.000

HEINSBERG



<b>Verantwortlicher</b>	Stadt Wassenberg Der Bürgermeister Roermonder Straße 25-27, 41849 Wassenberg Zuständiger Fachbereich 5 - Liegenschaften Telefon: 02432/4900-0 E-Mail: <a href="mailto:info@wassenberg.de">info@wassenberg.de</a>
<b>Datenschutzbeauftragter</b>	Herr Busch Telefon: 02432/4900709 E-Mail: <a href="mailto:busch@wassenberg.de">busch@wassenberg.de</a>
<b>Zweck(e) der Datenverarbeitung</b>	Die erforderlichen personenbezogenen Daten werden erhoben, <ul style="list-style-type: none"> <li>• wenn Sie mit der Stadt Wassenberg in Kontakt treten, z. B. als Kaufinteressent(in) von Grundstücken oder Immobilien, oder wenn Sie sich für eine Miet- oder Pachtimmobilie interessieren oder sich an einer Ausschreibung für eine städtische Immobilie oder von Grundstücken, die von der Stadt Wassenberg angeboten werden, beteiligen. Dies gilt für jede Ihrer Kontaktaufnahmen, sei es, dass Sie schriftlich oder mündlich ein Kaufangebot oder Pachtgesuch einreichen, ein Online-Formular ausfüllen, sich per E-Mail oder telefonisch an die Stadt Wassenberg wenden.</li> <li>• für die Bearbeitung Ihrer Anfragen und Bewerbungen zum An- und Verkauf, der An- u. Verpachtung von Immobilien und Grundstücken der Stadt Wassenberg,</li> <li>• für die Begründung, Bearbeitung und Beendigung von Vertrags- u. Rechtsverhältnissen aus dem Liegenschaftsbereich zwischen Ihnen und der Stadt Wassenberg,</li> <li>• für die Bearbeitung Ihrer angefragten sonstigen Informationen, Auskünfte, und Anträge aus dem Fachbereich 6 - Liegenschaften -,</li> <li>• wenn Sie andere Geschäftsbeziehungen mit der Stadt Wassenberg eingehen, z B. für die Erbringung von Dienstleistungen und die Erfüllung von Aufträgen oder Dienstleistungen in Anspruch nehmen.</li> </ul> Welche Daten im Einzelnen erhoben, verarbeitet und in welcher Weise genutzt werden, richtet sich maßgeblich nach den jeweils angefragten bzw. vereinbarten Leistungen.
<b>Wesentliche Rechtsgrundlagen bzw. berechtigtes Interesse</b>	Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten ist zum Teil gesetzlich vorgeschrieben und erfolgt zur Erfüllung eines Vertrages, dessen Vertragspartei Sie sind, oder zur Durchführung vorvertraglicher oder außervertraglicher Maßnahmen, die auf Ihre Anfrage hin erfolgen.
<b>Kategorien der verarbeiteten Daten</b>	Persönliche Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Geburtsname, Titel, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail Adresse), Geburtsdatum, Familienstand und ggf. Kinderzahl, Staatsangehörigkeit, Bankverbindung, Bonität
<b>Herkunft der verarbeiteten Daten, sofern nicht von Ihnen angegeben</b>	Neben den von Ihnen zur Verfügung gestellten personenbezogenen Daten, können solche bei Dritten erhoben werden, soweit diese gesetzlich zur Mitteilung verpflichtet sind oder von Ihnen zur Weitergabe von Daten bevollmächtigt wurden. Weiterhin nutzt die Stadt Wassenberg in Zeitungen, im Internet und auf anderen Wegen veröffentlichte Informationen sofern diese für den Zweck der Datenverarbeitung relevant sind.
<b>Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten</b>	Eine Weitergaben von personenbezogenen Daten an Dritte erfolgt nur, wenn <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sie Ihre nach Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO ausdrückliche Einwilligung dazu erteilt haben,</li> <li>• dies für die Abwicklung von Vertrags- und Rechtsverhältnissen mit Ihnen nach Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO erforderlich ist,</li> <li>• für die Weitergabe nach Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO eine gesetzliche Verpflichtung besteht oder dies nach Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO im öffentlichen Interesse erforderlich ist.</li> </ul> Als Empfänger(innen) kommen in Abhängigkeit von der Geschäftsbeziehung bzw. zur Erfüllung des Vertrages z.B. in Betracht: Notariate und Anwaltskanzleien, Amtsgerichte, Finanzbehörden, Fachbereich Finanzen der Stadt Wassenberg zur buchhalterischen Abwicklung, Kommunale Aufsichtsbehörden, Forst- und Landwirtschaftsbehörden, Steuerberater und Jahresabschlussprüfer, beteiligte Kreditinstitute oder Gläubiger, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
<b>Dauer der Speicherung bzw. Kriterien für die Festlegung dieser Dauer</b>	Ihre Daten werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen für die jeweilige Aufgabenerfüllung bzw. für die jeweiligen Zwecke erforderlich ist. In bestimmten Fällen, insbesondere bei notariellen Vertragsangelegenheiten beträgt die Aufbewahrungsfrist 30 Jahre.
<b>Rechte der betroffenen Person</b>	Sie haben nach der Datenschutz-Grundverordnung verschiedene Rechte. Einzelheiten ergeben sich insbesondere aus Artikel 15 bis 18 und 21 der Datenschutz-Grundverordnung. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sie können Auskunft über Ihre verarbeiteten personenbezogenen Daten verlangen.</li> <li>• Sie können eine Berichtigung bzw. Vervollständigung der Daten verlangen.</li> <li>• Sie können die Löschung Ihrer personenbezogenen Daten verlangen. Ihr Anspruch auf Löschung hängt u. a. davon ab, ob die Sie betreffenden Daten zur Erfüllung einer gesetzlichen Aufgabe noch benötigt werden.</li> <li>• Sie haben das Recht, eine Einschränkung der Verarbeitung der Sie betreffenden Daten zu verlangen.</li> <li>• Recht auf Datenübertragbarkeit</li> <li>• Sofern Sie der Datenverarbeitung zugestimmt haben können Sie diese Einwilligung zur Datenverarbeitung jederzeit widerrufen, ohne dass die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung berührt wird.</li> <li>• Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigtem Interesse (Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e und f DSGVO) verarbeitet werden, haben Sie das Recht, Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten einzulegen.</li> <li>• Sie haben das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde.</li> </ul>
<b>Zuständige Aufsichtsbehörde</b>	Landesbeauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen Kavalleriestr. 2-4 40213 Düsseldorf Telefon: 0211/38424-0 Fax: 0211/38424-10 E-Mail: <a href="mailto:poststelle@ldi.nrw.de">poststelle@ldi.nrw.de</a> Internet: <a href="http://www.ldi.nrw.de">www.ldi.nrw.de</a>
<b>Verpflichtung zur Bereitstellung der personenbezogenen Daten; Folgen der Nichtbereitstellung</b>	Sie müssen uns diejenigen personenbezogenen Daten bereitstellen, die vertraglich vorgeschrieben oder für einen Vertragsabschluss erforderlich sind. Ohne diese Daten werden wir in der Regel den Abschluss des Vertrages ablehnen müssen oder einen bestehenden Vertrag nicht mehr durchführen und ggf. beenden müssen.

**Bietende: 14.04.2023**

(Bitte fristgerecht in verschlossenem Fensterumschlag an:)

**BITTE NICHT ÖFFNEN****BIETERVERFAHREN Anton-Heuters-Straße**

Stadt Wassenberg

FB 5 – Liegenschaften

Roermonder Str. 25 – 27

41849 Wassenberg

### Kaufangebot für das/die Baugrundstück(e) im Bebauungsplangebiet Nr. 86 „Orsbecker Feld“ (Grundstück des Kaufangebotes bitte ankreuzen)

- ☐ Flurstück 1284, groß 487 m² - Mindestgebot 97.400,00 EURO
- ☐ Flurstück 1291, groß 832 m² - Mindestgebot 158.080,00 EURO
- ☐ Flurstück 1294, groß 562 m² - Mindestgebot 106.780,00 EURO
- ☐ Flurstück 1312, groß 537 m² - Mindestgebot 102.030,00 EURO
- ☐ Flurstück 1315, groß 495 m² - Mindestgebot 94.050,00 EURO

#### I. Kaufinteressent/en:

Name, Vorname, ggf. Geburtsname (bei Firmen: Firmenname, Ansprechpartner):	
Geburtsdatum:	Staatsangehörigkeit:
Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort):	
Telefon tagsüber:	E-Mail:

Das Mindestgebot ist mir/uns aufgrund der vorstehenden Angaben zu den Grundstücken bekannt.

Ich/wir habe(n) das vollständige Verkaufsexposé einschließlich der textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 86 erhalten und uns hierüber ausreichend informiert. Ich bin/Wir sind mit den Veräußerungsbedingungen gegen Höchstangebot in einem Bieterverfahren einverstanden.

Die Datenschutzhinweise der Stadt Wassenberg FB 5 – Liegenschaften habe(n) ich/wir mit dem Exposé erhalten und erkläre(n) mich/uns damit einverstanden.

**II. Kaufangebot 1:**

Ich/Wir möchten das **Flurstück** \_\_\_\_\_ erwerben  
(bitte das konkrete Grundstück eintragen)

und gebe(n) hierzu folgendes Kaufpreisangebot ab:

_____	<b>EURO</b>
(In Worten: _____)	EURO)

**III. Kaufangebot 2 (alternativ, sofern vorrangiges Angebot unter Ziffer II. nicht zum Zuge kommt):**

(Lediglich Option, es besteht keine Verpflichtung zur Abgabe eines alternativen Kaufangebotes.)

Ich/Wir möchten das **Flurstück** \_\_\_\_\_ erwerben  
(bitte das konkrete Grundstück eintragen)

und gebe(n) hierzu folgendes Kaufpreisangebot ab:

_____	<b>EURO</b>
(In Worten: _____)	EURO)

**IV. Kaufangebot 3 (zusätzlich zu Angebot unter Ziffer II. und III.):**

(Lediglich Option, es besteht keine Verpflichtung zur Abgabe eines alternativen Kaufangebotes.)

Ich/Wir möchten das **Flurstück** \_\_\_\_\_ erwerben  
(bitte das konkrete Grundstück eintragen)

und gebe(n) hierzu folgendes Kaufpreisangebot ab:

_____	<b>EURO</b>
(In Worten: _____)	EURO)

☐ Finanzierungsmittel für den Grundstückskauf sind vollständig vorhanden. Nachweis ist beigelegt: ☐ **JA** ☐ **NEIN**

☐ Finanzierungsmittel für den Grundstückskauf müssen noch geklärt werden.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Unterschrift