

## Exposé Bieterverfahren

### zur Veräußerung eines Baugrundstücks im Bebauungsplangebiet Nr. 80 B in Birgelen Pfarrer-Steinrath-Straße

Die Entwicklungsgesellschaft Stadt Wassenberg GmbH (ESW GmbH) veräußert **im Rahmen eines Angebotsverfahrens** das nachfolgende im Bebauungsplangebiet Nr. 80 B gelegene noch verfügbare **Baugrundstück** zur Errichtung eines Ein-/Zweifamilienhauses.

**Ablauf der Angebotsfrist = 06.09.2024 (Posteingang)**

Der Verkauf erfolgt **unabhängig von bereits vorhandenem Wohneigentum**, ist jedoch verbunden mit einer Bebauungsverpflichtung für den Erwerber; d.h. Fertigstellung des Wohnhauses 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.

#### Übersichtskarte zum Grundstück (ohne Maßstab):



**Eckdaten zum Grundstück:**

<b>Gem. Birgelen, Flur 13</b>	<b>Lage</b>	<b>Frontbreite</b>	<b>Größe</b>	<b>Mindestgebot</b>
<b>Flurstück 735</b>	Pfarrer-Steinrath-Str.	18 m	442 m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup> <b>97.240 €</b>

**Dauer und Ablauf des Bieterverfahrens:**

Interessenten haben die Möglichkeit zur Abgabe eines Kaufpreisangebotes unter Beachtung des vorstehend ausgewiesenen Mindestgebotspreises.

Bitte senden Sie Ihr **bedingungsfreies Kaufpreisangebot bis zum 06.09.2024 (Posteingang)**

in verschlossenem Umschlag und mit dem Zusatz

„**BITTE NICHT ÖFFENEN** – Bieterverfahren Grundstück BG-13-735“ –

und unter Verwendung des dem Exposé beigefügten Kaufpreisangebotsvordruck an die

<b>Entwicklungsgesellschaft Stadt Wassenberg GmbH (ESW)</b> <b>Roermonder Str. 25 – 27, 41849 Wassenberg</b>
---

Das Grundstück soll grundsätzlich gegen Höchstgebot verkauft werden. Die Entscheidung über die Grundstücksvergabe erfolgt erst nach Ablauf der Bieterfrist.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgaben von Kaufangeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit dem Verfahren nach der Vergabeordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- u. Vertragsordnung für Leistungen (VOL) vergleichbar. Die auf der Grundlage des Vergaberechts entwickelten Grundsätze können nicht ohne Weiteres auf das Bieterverfahren übertragen werden, weil den Geboten der Teilnehmer an dem Verfahren keine bindende Wirkung zukommt (§ 311 Abs. 1 Satz 1 BGB). Mit Abgabe des Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

**Für weitere Auskünfte stehen Ihnen der Geschäftsführer der ESW GmbH, Herr Oeben (Zimmer N14) unter der Rufnummer 02432/4900-901, und Frau Trulley (Zimmer N15) unter der Rufnummer 02432/4900-712 gerne zur Verfügung.**

**Objektbeschreibung/Bebaubarkeit:**

Das Grundstück liegt in der Stadt Wassenberg (ca. 20.500 Einwohner) im Ortsteil Birgelen innerhalb des Neubaugebietes „Nr. 80 B – Roermonder Straße“.

Der Ortsteil Birgelen, in Grenznähe zu den Niederlanden, verfügt über eine eigene Grundschule mit Ganztagsbetreuung sowie einen Kindergarten. Weitere Grundschulen und Kindertageseinrichtungen sind in kurzer Entfernung im Stadtgebiet vorhanden. Die Betty-Reis-Gesamtschule als weiterführende Schule befindet sich in ca. 3 km Entfernung in Wassenberg und ermöglicht einen Schulabschluss bis zur Allgemeinen Hochschulreife. Dinge des täglichen Bedarfs können unmittelbar in den Geschäften des Ortsteils Birgelen besorgt und erledigt werden. Weitere Supermärkte sind u.a. in Wassenberg selbst vorhanden.

Der **Bebauungsplan Nr. 80 B** enthält für das betroffene Grundstück die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“. In dem **Bereich WA<sub>1</sub>** sind bei einer Grundflächenzahl von 0,4 **zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser** mit höchstens zwei Wohnungen pro Wohneinheit zulässig.

**Weitere planungsrechtliche Einzelheiten können dem in Kopie beigefügten Bebauungsplan 80 B entnommen werden.** Dieser ist ebenfalls über die Homepage der Stadt Wassenberg unter: [www.wassenberg.de](http://www.wassenberg.de) > Rathaus > Familie und Leben > Bauen und Wohnen > Bebauungspläne abrufbar.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen wird ausdrücklich auch auf die Beachtung der Hinweise und textlichen Festsetzungen hingewiesen. **Das Grundstück ist frei zugänglich und kann von Interessenten eigenständig besichtigt werden.**

**Erschließung:**

Das Grundstück wird über die Pfarrer-Steinrath-Straße erschlossen. Alle Ver- u. Entsorgungsleitungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden. Die Straßen sind endausgebaut. Die Veräußerung erfolgt als voll erschlossenes Baugrundstück.

**Veräußerungsbedingungen:**

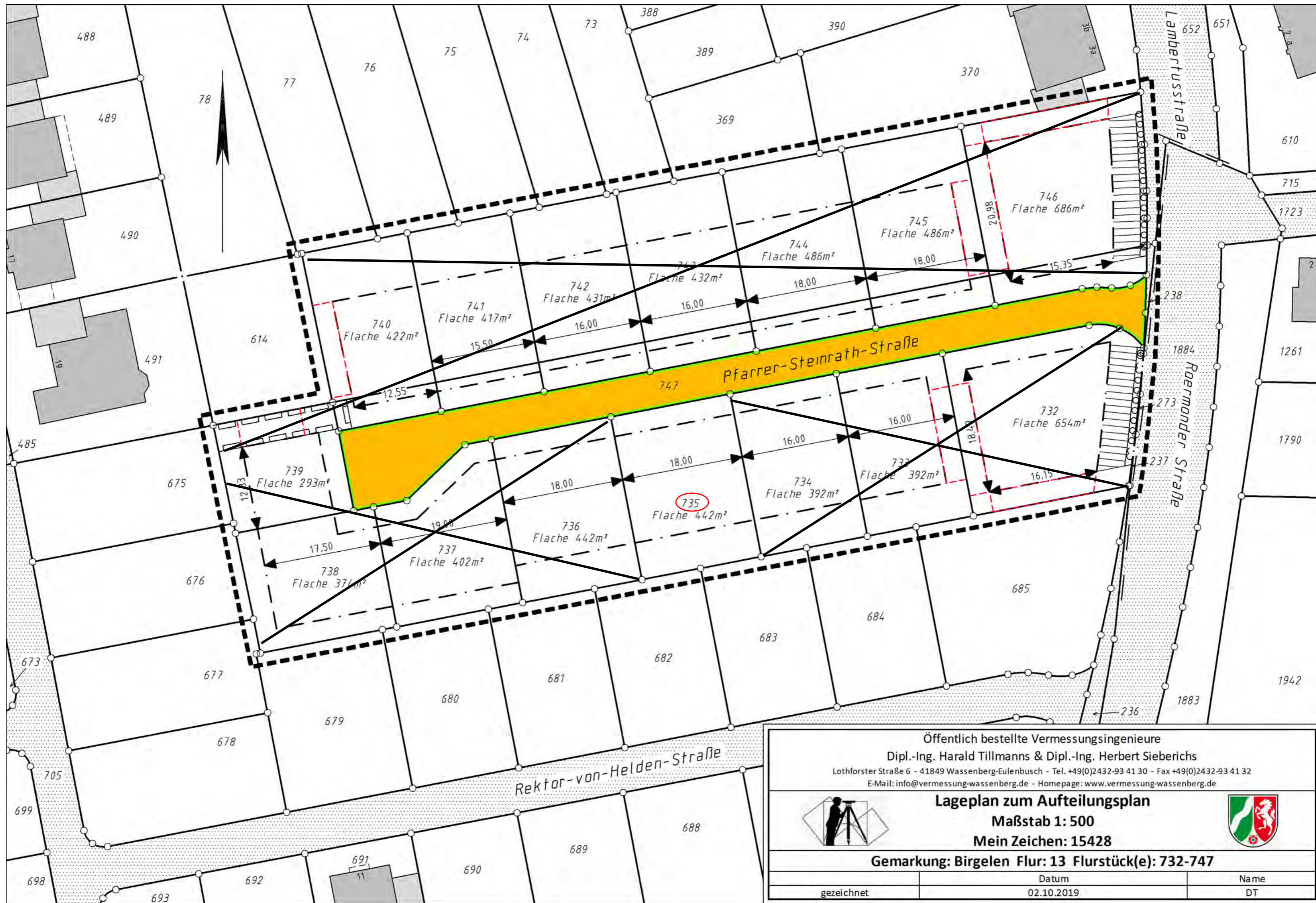
1. Der Verkauf erfolgt mit Bebauungsverpflichtung. Der Erwerber hat sich im Kaufvertrag zu verpflichten, den gekauften Grundbesitz mit einem Wohnhaus zu bebauen und das Bauvorhaben innerhalb von 4 Jahren ab Kauf fertig zu stellen. Eine Weiterveräußerung des Grundstücks vor Erfüllung der Bebauungspflicht wird ausgeschlossen.
2. Im Kaufpreis sind der Erschließungsbeitrag nach BauGB für die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlage, der Kanalanschlussbeitrag und der Kostenersatz für eine Grundstücksanschlussleitung zum Kanal enthalten. Die anlässlich einer künftigen Bebauung des Grundstücks anfallenden Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten der einzelnen Versorger trägt der Erwerber.
3. Das Grundstück ist in Abteilung II und III des Grundbuches unbelastet. Baulasten bestehen nicht.
4. Der Kaufpreis ist fällig innerhalb von 14 Tagen nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.
5. Alle mit dem Kaufvertrag und seiner Abwicklung verbundenen Kosten sowie die Grunderwerbsteuer (z.Zt. 6,5 %) trägt der Erwerber.
6. Nach Ablauf der Bieterfrist und Auswertung der Kaufpreisangebote werden alle Bieter schriftlich informiert. Der Höchstbieter erhält die Zusage, das Grundstück zum Höchstgebot kaufen zu können. Die Abwicklung des Kaufvertrages mit dem Höchstbieter wird zeitnah erwartet.

**Datenschutzhinweis:**

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit den Bestimmungen der EU-Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) und dem Bundesdatenschutzgesetz. Ihre im Kaufangebotsvordruck gemachten Personen- und Objektdaten werden bei der ESW GmbH zur ordnungsgemäßen Abwicklung Ihres Auftrages auf der Grundlage der geltenden Datenschutzbestimmungen vertraulich behandelt und sicher gespeichert und nicht an Unberechtigte weitergegeben. Zur Abwicklung eines beabsichtigten Grundstückskaufs dürfen diese Daten an den Notar weitergegeben werden. Sie haben das Recht, die Löschung, Sperrung oder Berichtigung unrichtiger Daten jederzeit von der ESW GmbH zu verlangen.

**Anlagen:**

- Aufteilungsplan zum Grundstück mit Baugrenzen, Größe und Flurstückbezeichnung
- Bebauungsplan Nr. 80 B „Roermonder Straße“ mit den zugehörigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen
- Kaufpreisangebotsvordruck



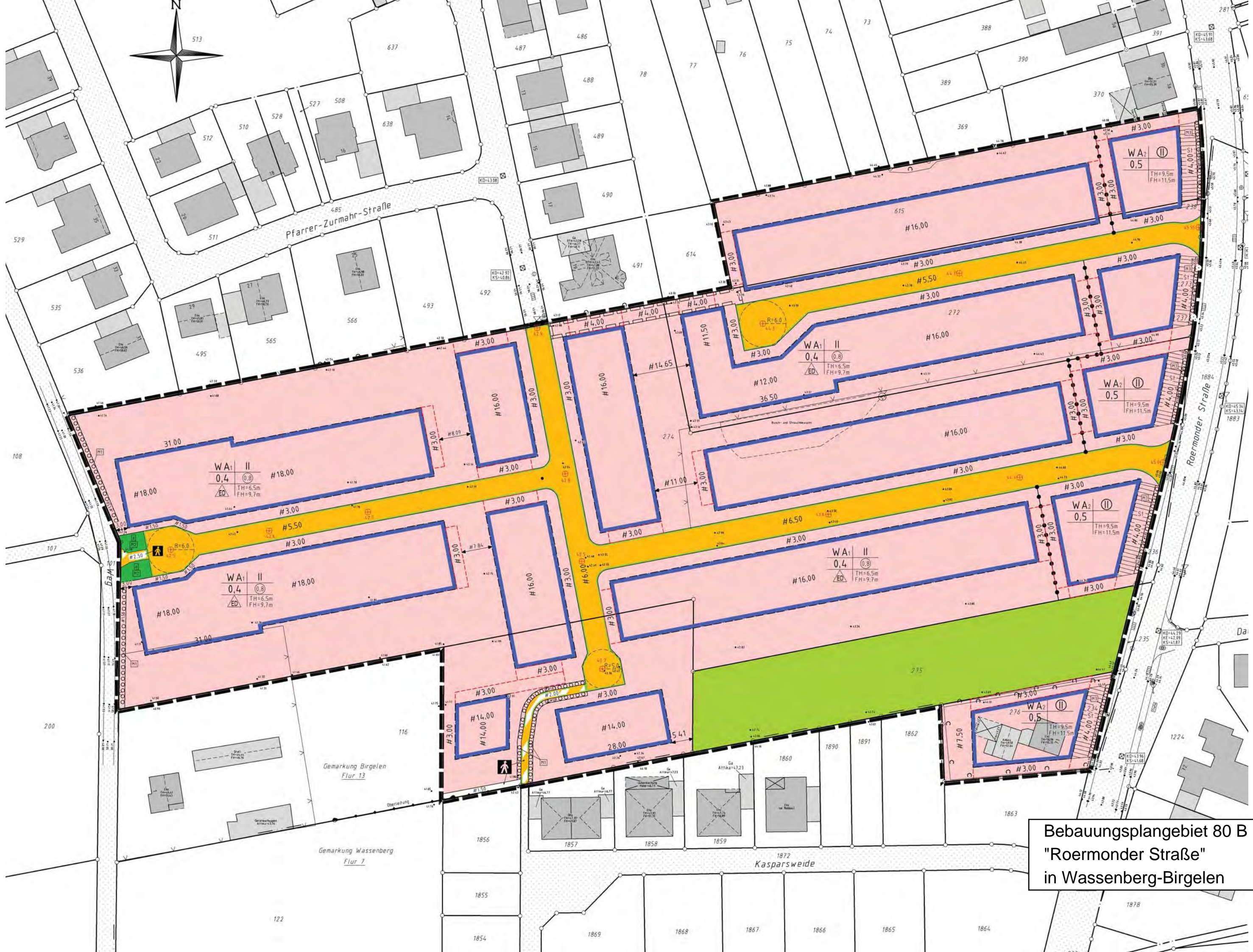
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Dipl.-Ing. Harald Tillmanns & Dipl.-Ing. Herbert Sieberichs  
 Lothforster Straße 6 - 41849 Wassenberg-Eulenbusch - Tel. +49(0)2432-93 41 30 - Fax +49(0)2432-93 41 32  
 E-Mail: info@vermessung-wassenberg.de - Homepage: www.vermessung-wassenberg.de

**Lageplan zum Aufteilungsplan**  
 Maßstab 1: 500  
 Mein Zeichen: 15428

**Gemarkung: Birgelen Flur: 13 Flurstück(e): 732-747**

gezeichnet	Datum 02.10.2019	Name DT
------------	---------------------	------------






Bebauungsplangebiet 80 B  
 "Roermonder Straße"  
 in Wassenberg-Birgelen

# Bebauungsplan 80 B "Roermonder Straße"

## Planzeichenlegende

### 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= 6,5m / 9,5m** zulässige max. Traufhöhe

**FH= 9,7m / 11,5m** zulässige max. Firsthöhe

### Bauweise, Baugrenzen

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



nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

### Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
hier: öffentlicher Rad- und Fußgängerbereich



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
hier: privater Rad- und Fußgängerbereich



Straßenbegrenzungslinie



Festlegung der Höhenlage in m über NHN  
(siehe textliche Festsetzungen Punkt 3, Höhenlage baulicher Anlagen)

### Grünflächen

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



öffentliche Grünfläche

### Flächen für die Landwirtschaft

§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB



Fläche für die Landwirtschaft

### 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

Maßnahmen:

 **M1 & M3** Anpflanzen und Erhaltung einer Schnitthecke als Eingrünung



**M2** Anpflanzen und Erhaltung einer öffentlichen Grünfläche

### Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
Zweckbestimmung: Garagen (Ga), Carports (Car), Stellplätze (St),  
Abstellräume (Abst)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
Zweckbestimmung: Nur Stellplätze (St) zulässig



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

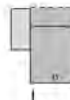


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Nachrichtliche Übernahme (nicht Bestandteil der Festsetzung)



Gebäude mit Hausnummer



Flurstück mit Flurstücksnummer

# **Bebauungsplan 80 B „Roermonder Straße“**

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 In den Wohngebieten WA1 sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 1.3 In den Wohngebieten WA2 sind Mehrfamilienhäuser zulässig.
- 1.4 Bei Baugrundstücken für Doppelhausbebauung bis zu einer Größe von 250 m<sup>2</sup> erhöht sich die GRZ ausnahmsweise auf 0,5.

### **2. Überbaubare Grundstücksflächen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu max. 1,5 m zugelassen. Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebiets WA1 zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse und eines Wintergartens bis max. 4 m Tiefe wird zugelassen. Von dieser Festsetzung bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

Im Hinblick auf die Lage des Plangebiets

- a) im Einflussbereich der seismisch aktiven Zandberg-Störung (östliches Plangebiet)
- b) in der Beeinflussung durch Sumpfungmaßnahmen
- c) in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T i. V. mit DIN 4149 (2005)

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

### **3. Höhenlage baulicher Anlagen**

Der Bezugspunkt (BP) für die Ermittlung der Geländeoberfläche der Baugrundstücke (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. In WA1-Gebieten darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 6,50 m überschreiten. In WA2-Gebieten darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 9,50 m überschreiten.



Als Firsthöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. In WA1-Gebieten darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 9,70 m überschreiten. In WA2-Gebieten darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 11,50 m überschreiten.

Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 0,50 m überschreiten.  
Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

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. Garagen, Carports und Stellplätze**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Zwischen Garage (Garagentor, -einfahrt) und Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Diese Vorflächen sind als private Pkw-Stellflächen nutzbar.

Zusätzliche Stellplätze innerhalb der Vorgartenflächen sind nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zur Roermonder Straße in Verbindung mit der Festsetzung M 3 möglich. Die Erschließung ist in Abhängigkeit mit der Parkplatzgestaltung innerhalb der ausgewiesenen Flächen nur über eine Zufahrt je Baufenster von der Roermonder Straße her möglich.

#### **5. Mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

Die in der Planzeichnung mit Leitungsrecht belastete Fläche wird zugunsten der für die Siedlungs- und Straßenentwässerung der Stadt Wassenberg zuständigen Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist der Bau von Nebenanlagen auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

##### **M 1 Pflanzung einer 1,0 m breiten, geschnittenen Gehölzhecke zur Siedlungseingrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

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., m.B., 125-150 bzw. i. C. 7,5 I, 100-150, bzw. S, 3 x v., m.B., 125-150

## Arten:

- |                      |   |
|----------------------|---|
| • Carpinus betulus   | Hainbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 125-150) |
| • Crataegus monogyna | Weißdorn (Qualität: i. C. 7,5 I, 100-150)               |
| • Fagus sylvatica    | Rotbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 125-150)  |
| • Ligustrum vulgare  | Liguster (Qualität: Solitär, 3 x v., m.B., 125-150)     |

**M 2 Pflanzung von Einzelgehölzen auf der öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Auf der öffentlichen Grünfläche beidseitig des Fußgängerweges sind 2 Gehölzgruppen aus insgesamt 40 Stk. Gehölzen III. Ordnung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzen. Für die Maßnahme M 2 sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festzusetzen:

Sträucher / Gehölze III. Ordnung:

- Cs - Cornus sanguinea (roter Hartriegel) 2 x v., o. B., 60/100
- Cv - Corylus avellana (Haselnuss) 2 x v., o. B., 60/100
- Crm - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) 2 x v., o. B., 60/100
- Ee - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) 2 x v., o. B., 60/100
- Lv - Ligustrum vulgare (gewöhnlicher Liguster) 2 x v., o. B., 60/100
- Rc - Rosa canina (Hundsrose) 2 x v., o. B., 60/100
- Vo - Viburnum opulus (gemeiner Schneeball) 2 x v., o. B., 60/100

**M 3 Pflanzung einer 1,0 m breiten, geschnittenen Gehölzhecke als Abstandsrün zwischen Pkw-Stellflächen und Roermonder Straße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

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. Zur Erschließung der Stellplatzflächen dürfen die Heckenscheiben je Baufenster WA2 um ca. 5,0 m Breite nach Detailausführung der Stellflächen unterbrochen werden.

Für die Maßnahme M 3 sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen:

Schnitthecken:

## Qualität:

Heckenpflanze, 2 x v., m.B., 125-150 bzw. i. C. 7,5 I, 100-150, bzw. S, 3 x v., m.B., 125-150

## Arten:

- |                      |   |
|----------------------|---|
| • Carpinus betulus   | Hainbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 125-150) |
| • Crataegus monogyna | Weißdorn (Qualität: i. C. 7,5 I, 100-150)               |
| • Fagus sylvatica    | Rotbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 125-150)  |
| • Ligustrum vulgare  | Liguster (Qualität: Solitär, 3 x v., m.B., 125-150)     |

**Pflege**

Für die Pflege der einzelnen Elemente gilt folgendes:

- 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 darauf folgenden Jahren mit einem Erziehungsschnitt zu versehen.
- Die weitere Pflege ist den Erfordernissen anzupassen.

### **Zeitlicher Rahmen**

Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme durchgeführt sein.

## **7. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke wird unter Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen auf den Grundstücken versickert. Die Versickerungsmöglichkeiten sind Bestandteile der einzelnen Entwässerungsanträge. Im Rahmen der Bauanträge unter Berücksichtigung der Schutzverordnungen des vorhandenen Wasserschutzgebiets IIIA sind diese über eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg zu beantragen und über ein hydrogeologisches Gutachten zu belegen.

## **8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW**

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

## **9. Ausgleich**

Als externe Kompensationsmaßnahme ist laut Umweltbericht folgendes festgesetzt:

- Entwicklung einer externen Ausgleichsfläche von 6.330,25 ~ 6.330 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebiets durch Aufforstungsmaßnahmen und Pflanzung von freiwachsenden Gehölzhecken auf vorhandenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen der Stadt Wassenberg, Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstücke 680 und 681. Es erfolgt eine flächige und lineare Bepflanzung mit Pflanzen der potenziellen, natürlichen Vegetation.

### **Hinweise:**

- A. Das Baugebiet befindet sich in der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Wassenberg des Kreiswasserwerks Heinsberg.
- B. Das Plangebiet liegt innerhalb des bergbaulichen Nutzungsrechts „Berechsamte auf Steinkohle“.

- C. 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.
- D. 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. Geräuschimmissionen: Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des 'Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten' der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

**Bietende:** 06.09.2024 (Bitte in verschlossenem Fensterumschlag an:)

**BITTE NICHT ÖFFNEN**

**BIETERVERFAHREN Grundstück BG-13-735**

ESW GmbH  
Roermonder Str. 25 – 27  
41849 Wassenberg

**Kaufangebot für das Baugrundstück in der Gemarkung Birgelen Flur 13, Flurstück 735, groß 442 m<sup>2</sup>, Pfarrer-Steinrath-Straße**

**I. Kaufinteressent/en:**

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

Das Mindestgebot von 97.240,00 € ist mir/uns aufgrund der Angaben im Exposé bekannt.

Ich/wir habe(n) das vollständige Verkaufsexposé einschließlich der textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 80 B erhalten und uns hierüber ausreichend informiert. Ich bin/Wir sind mit den Veräußerungsbedingungen gegen Höchstangebot in einem Bieterverfahren einverstanden. Die Datenschutzhinweise der ESW GmbH habe(n) ich/wir mit dem Exposé erhalten und erkläre(n) mich/uns damit einverstanden.

**II. Kaufangebot:**

Ich/Wir möchten das Grundstück Gem. **Birgelen, Flur 13, Flurstück 735, Pfarrer-Steinrath-Straße, groß 442 m<sup>2</sup>**, erwerben

und gebe(n) hierzu folgendes Kaufpreisangebot ab:

_____ EURO
(In Worten: _____ EURO)

Ort, Datum

Unterschrift

Unterschrift