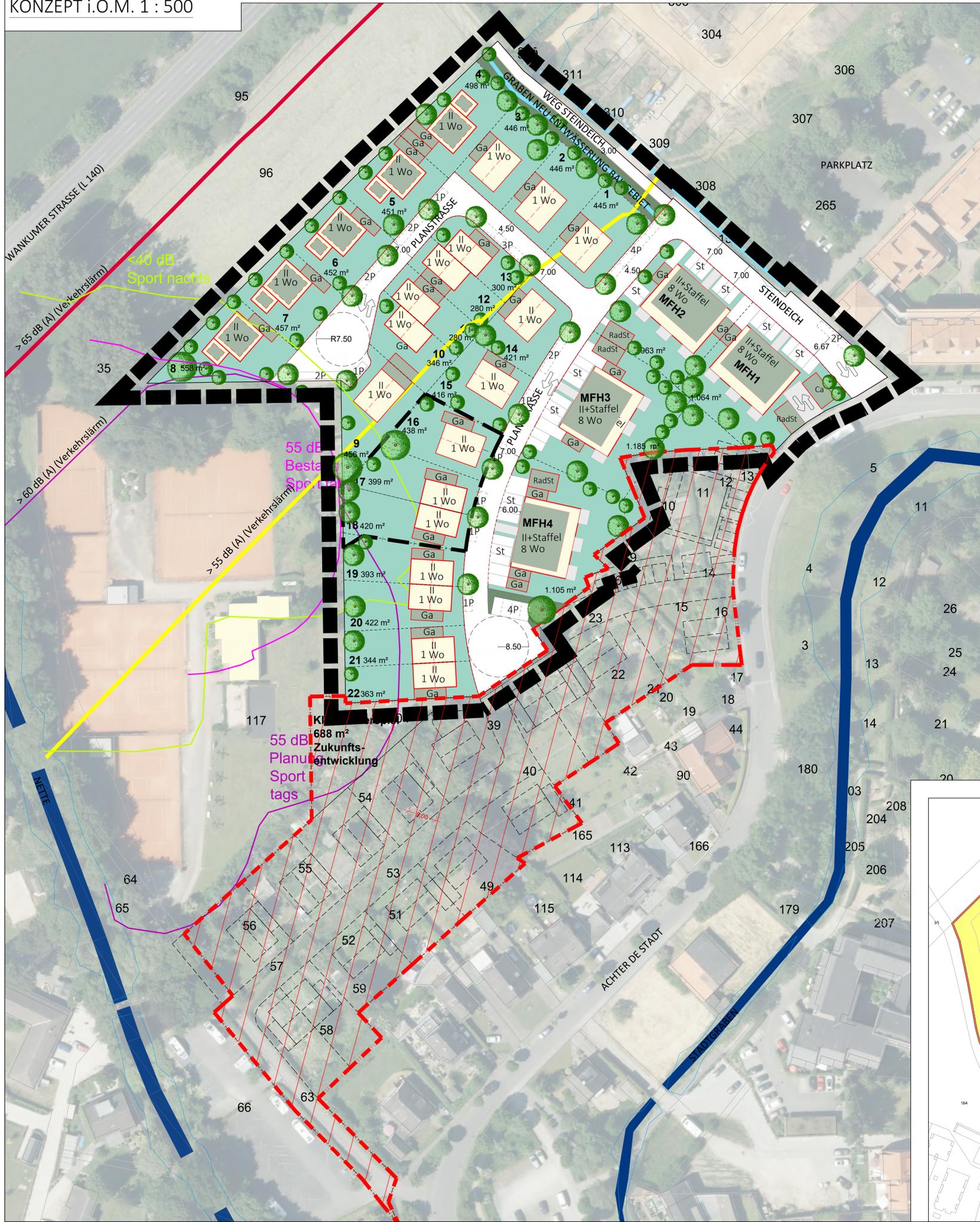


ENTWICKLUNGSKONZEPT WOHNEN ZWISCHEN NETTE UND NIERS - WACHTENDONK "ACHTER DE STADT"

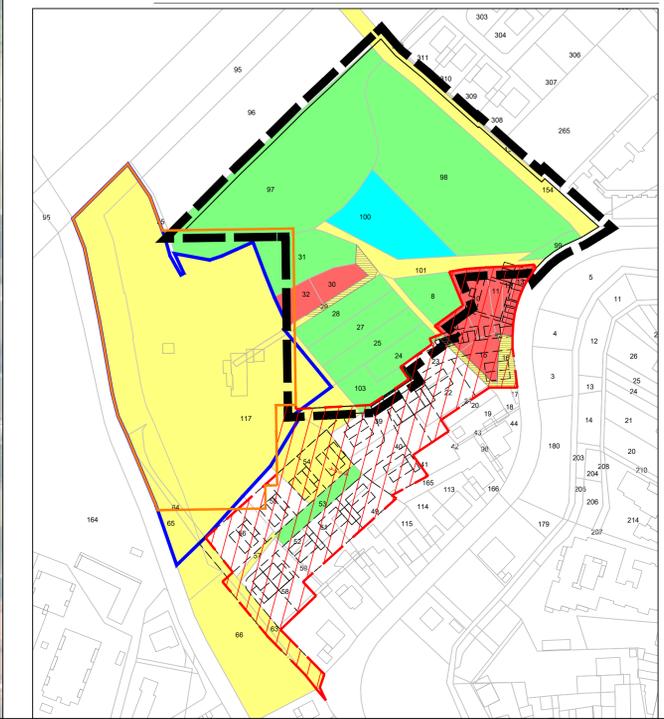
KONZEPT i.O.M. 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Vorschlag Geltungsbereich "Anpassung FNP und Bebauungsplan der Innenentwicklung (Baubauabschnitt 1)
- Flächen im vorgeschlagenen Geltungsbereich, deren Eigentümer derzeit nicht zu den festen stehenden Bedingungen veräußerungswillig sind
- Entwicklung von Baugrundstücken innerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereichs zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund derzeit eingeschränkter Flächenverfügbarkeit
- Flächen außerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereichs (angrenzend), deren Eigentümer derzeit nicht zu den stehenden Bedingungen veräußerungswillig sind
- 101 Flurstücke im Eigentum der Gemeinde Wachtendonk
- Teilflächen von Flurstücken im Eigentum der Gemeinde Wachtendonk, die für die Erschließung der innerhalb und außerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereichs gelegenen Flurstücke nicht veräußerungswilliger Eigentümer zur Fortführung der derzeitigen Nutzung (Kleingärten) erhalten bleiben müssen
- 100 Flurstücke bereits im Eigentum des Vorhabenträgers
- 8 Flurstücke von Eigentümern, die verkaufsbereit sind oder wären
- Möglicher zweiter Bauabschnitt über gesonderte Bauleitplanung zu einem späteren Zeitpunkt
- 51 Flurstücke ohne weitere Kenntnisse zur Verkaufsbereitschaft
- Bisherige Pachtflächen des Tennisvereins
- Vom Rat der Gemeinde Wachtendonk am 23.09.2023 beschlossene zukünftigen Flächen des Tennisvereins (Grundlage war ein früheres Städtebauliches Konzept)
- Im vorgeschlagenen Geltungsbereich
 - projektierte Baugrundstücke mit Nummerierung und Größe in m²
 - geplante Bebauung Mehrfamilienhäuser (MFH)
 - geplante Bebauung freistehende Einzel- und Doppelhäuser
 - Garagen
 - Carports
 - Stellplätze
 - Fahrradabstellplätze
 - Zugänge
 - Terrassen
 - Dachbegrünung auf flach- oder schwachgeneigten Dächern (mit PV-Anlagen)
 - Straßenverkehrsflächen
 - mögliche Baumstandorte
 - Mögliche öffentliche Parkplätze im Straßenraum vorbehaltlich Detailplanung Erschließung
 - Entwässerungsflächen Niederschlagswasser
 - beispielhafte Begrünung von privaten Gartenflächen
- Außerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereichs
 - Mögliche zukünftige Bebauung einschließlich Stellplätze, Garagen, Fahrradabstellplätze, Terrassen usw. in einem zweiten Bauabschnitt
 - Mögliche zukünftige Erschließungsstraße
 - Berücksichtigung eines Puffers zu angrenzenden Flurstücken
 - Sonstiges
 - vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
- Bemaßungen/Beschriftungen
- Fahrtrichtung

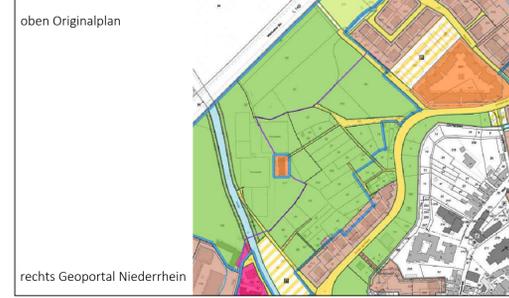
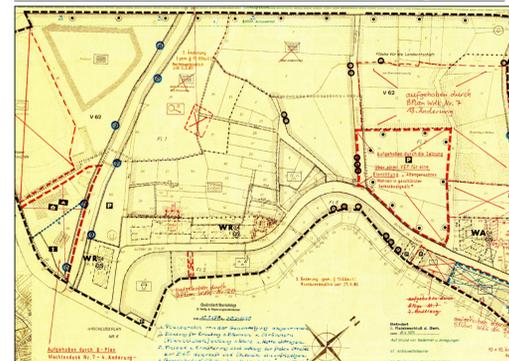
ÜBERSICHT FLÄCHENVERFÜGBARKEIT i.O.M. 1 : 1.500



ERLÄUTERUNGEN

- + Zielsetzung: Zukunftsfähiges, weiter entwickelbares Konzept
 - + Geltungsbereich 17.129 m²; insgesamt 54 mögliche Wohnungen; davon max. 32 Wohnungen in 4 Mehrfamilienhäuser (MFH) und 22 in Einzel- und Doppelhäusern
 - + 4 Mehrfamilienhäuser à 8 Wohnungen; Stellplatzschlüssel 1,5 Stpl./Wo (Nachweis Stellplätze/Carports/Garagen; Fahrradstellplätze in Fahrradhäusern, Dachbegrünung bei flach- oder schwachgeneigten Dächern (Haupt-/Nebengebäude), PV-Anlagenpflicht nach § 42a und § 48 BauO NRW
 - + 10 Doppelhäusern und 12 freistehende Einzelhäuser mit jew. 1 Wohnung; Stellplatzschlüssel 2 Stpl. je Wo (Anreicherung Stauraum Garage); Dachbegrünung bei flach- oder schwachgeneigten Dächern (Haupt-/Nebengebäude), PV-Anlagenpflicht nach § 42a BauO NRW
 - + im Geltungsbereich aufgrund derzeit nicht bestehender Verkaufsbereitschaft (2 Flurstücke) Vermarktung und Bebauung von zwei Doppelhaushälftegrundstücken/ einem freistehenden Einzelhausgrundstück zu einem späteren Zeitpunkt; eine Bebauung durch die heutigen Eigentümer der beiden Flurstücke ist aufgrund der fehlenden Anbindung an die heutige Erschließungsstraße ausgeschlossen. Die Kleingartennutzung kann hier unter Erhalt einer Teilfläche im Eigentum der Gemeinde Wachtendonk als fußläufiger Zugang fortgeführt werden. Eine Festsetzung der beiden Flurstücke im zukünftigen B-Plan als private Grünflächen Zweckbestimmung Kleingärten wird im Gesamtplan nicht für sinnvoll erachtet.
 - + Anlage Graben für Niederschlagswasserentwässerung entlang Steindeich vorbehaltlich konkreter Entwässerungsplanung
 - + 7,00 m breite Planstraßen unter Nutzung des Steindeichs als Erschließung, 28 öffentliche Parkplätze mit 16 Straßenbäumen vorbehaltlich der konkreten Erschließungsplanung; Wendeanlage für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge (Radius 7,5 m im Norden bzw. 8,5 m im Süden (hier späterer Eingangsbereich bei Fortführung der Entwicklung))
 - + Weiterführung der Erschließungsstraßen später möglich (zweite Anbindung an die Straße Achter de Stadt sowie dritte Anbindung über die heutige Tennisplatz-/Wohnmobilstellplatzzufahrt)
 - + möglicher späterer 2. Bauabschnitt zu einem späteren Zeitpunkt (rote schraffierte Abgrenzung)
- EMPFEHLUNG**
Der neue Bebauungsplan sollte nicht als 15. Änderung des B-Plans Wdk Nr. 7 aufgestellt werden, sondern eine neue Ordnungsnummer und ein gesondertes Verfahren, unabhängig vom B-Plan Wdk Nr. 7, erhalten. Der B-Plan Wdk Nr. 7 datiert aus den 1970er Jahren. Sollte die geplante 15. Änderung des B-Plans Wdk Nr. 7 beklagt werden und für nichtig/unwirksam erkannt werden, kann es auch passieren, dass der Ursprungs-B-Plan aufgrund von möglicherweise bestehenden Aufstellungs-/Verfahrensfehlern für nichtig/unwirksam erkannt wird. Dann besteht kein Planungsrecht und Bauanträge könnten ggf. nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sein. Damit dieser Fall nicht eintritt, sollte der neue Bebauungsplan unabhängig aufgestellt werden. Durch die zahlreichen Änderungen, auch Textänderungen, ist der B-Plan Wdk Nr. 7 bereits so "zerstückelt" und kaum mehr als ein Planwerk wahrnehmbar und schwierig in der Anwendung handhabbar.

AUSZUG B-Plan Wdk Nr. 7 mit div. Änderungen o.M.



PLANBEZEICHNUNG			
Entwicklungskonzept			
PROJEKT			
Wohnen zwischen Niers und Netze Wachtendonk - "Achter de Stadt"			
ANTRAGSTELLER		VOBA WOHNBAU GmbH	
Klever Straße 61 47574 Goch			
DATUM	05/2025	MASSSTAB	500/1.500
KREIS-STADT-GEMEINDE	Kleve - Wachtendonk	PLANGRÖSSE	Plangröße
GEMARKUNG	FLUR	FLURSTÜCKE	PROJEKTNUMMER ANLAGE
Wachtendonk	1	div.	24-113 1
LANGE		HAUPTSTZT:	
Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GmbH & Co. KG		Carl-Peschken-Straße 12 47441 Moers	
Wolfgang Kerstan · Gregor Stankowski		Tel.: 02841.7905 0 FAX: 02841.7905 55	
		E-Mail: info@lange-planung.de	