B-Plan Nr. 1 Bü "Am Dorf", 2. Änderung

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB: (Entwurf)

Zahl der Wohneinheiten

§ 1

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB ist in den mit "1 WE" festgesetzten Bereichen je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) die Errichtung von maximal 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu dieser Wohneinheit eine Einliegerwohnung mit max. 50 qm Wohnfläche zulässig, sofern dies städtebaulich verträglich ist.

Art der Nutzung

§ 2

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

§ 3

Im WA-Gebiet gilt: Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muß höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

§ 4

Im WA-Gebiet gilt: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf die zulässige Traufhöhe das Maß von 4,0 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche.
Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.

§ 5

Im WA-Gebiet gilt: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf die zulässige Firsthöhe das Maß von 10,0 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche.

§ 6

Im MD-Gebiet gilt:
In den Bereichen, in denen eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist, darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Höhe baulicher Anlagen das Maß von 13 m nicht überschreiten.
In dem Bereich, in dem nur eine eingeschossige Bebauung zulässig ist, darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Höhe baulicher Anlagen das Maß von 9 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche.

Nebenanlagen

§ 7

Im WA-Gebiet gilt: Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Soweit es sich um Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 5,0 qm handelt, sind sie außerhalb der überbaubaren Flächen nur mit einem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3,0 m zulässig. Nebenanlagen, die der Gewinnung regenerativer Energien dienen, z. B. Wärmepumpen, haben zu öffentlichen Verkehrsflächen lediglich einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten, auch wenn sie eine Grundfläche von mehr als 5,0 qm haben.
(§ 14 BauNVO)

Garagen und Carports

§ 8

Im WA-Gebiet gilt: Garagen und Stellplätze mit offenem Schutzdach (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierte Seitenwände von Garagen und Carports bzw. die Fläche zwischen den Seitenwänden und der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu begrünen/einzugrünen (Hecke, Berankung).
Vor Garageneinfahrten muß der Stauraum mindestens 5, 0 m betragen.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Behandlung des Regenwassers

§ 9

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 51 a LWG das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen über ein geeignetes Entwässerungssystem auf privaten Grundstücken dem Untergrund zuzuführen. Die Dachflächen sind so zu erstellen, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Zudem kann es zur Speisung von Gartenteichen verwendet werden.

§ 10

In den Flächen des Straßenbegleitgrüns kann das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser versickert werden.

Befestigte Flächen

§ 11

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für alle befestigten Flächen, wie z. B. Stellplätze, Wege, Terrassen etc., nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechende Gefälle sichergestellt ist, dass ablaufendes Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

Baumstandorte

§ 12

Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 5,0 m abgewichen werden. Die Bäume sollen aus der Pflanzliste A gewählt werden.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzungen

§ 13

Entlang der zu den allgemeinen Wohngebieten anstoßenden Grundstücksgrenze des nördlich liegenden MD-Gebietes (westliche und südliche Grundstücksgrenze) ist auf dem privaten Baugrundstück eine Eingrünung vorzunehmen. Es sind insgesamt 7 Einzelbäume zu pflanzen.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gestaltungsvorschriften

§ 14

Für das WA-Gebiet werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen, die auf der Grundlage des § 86 BauO NW basieren, in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.) Dachneigungen, Dachform
- Die Dachneigung muss zwischen 35° und 45° liegen.
- Doppelhäuser haben untereinander die gleiche Dachneigung einzuhalten. Untergeordnete bauliche Anlagen müsen sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anpassen. Garagen, Carports und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sowie eingeschossige Anbauten sind auch mit Flachdach ausführbar.
- Die Dächer sind als Satteldächer zu erstellen. Zulässig ist als Grundform eine symmtrische Dachform.

2.) Firstrichtungen
- Die Firstrichtung ist entsprechend der angegebenen Hauptgebäuderichtung auszubilden.

3.) Dachaufbauten (Gauben, Einschnitte, Zwerchhäuser)
- Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur in der 1. Dachgeschossebene zulässig. Im Spitzboden sind Gauben und Einschnitte unzulässig, Dachflächenfenster dagegen wohl.
- Die Breite von Dachaufbauten (Gauben, Einschnitte, Zwerchhäuser) darf in der Summe 60 % der zugehörigen Wandlänge nicht überschreiten.
- Dachaufbauten müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Bei Doppelhäusern beträgt der Mindestabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze 1,0 m , sofern nicht eine einheitliche Gestaltung durchgeführt wird.
- Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von 1,5 m einhalten.
- Die Breite einer Gaube, eines Einschnittes oder eines Zwerchhauses darf jeweils max. 6,5 m nicht überschreiten.

4.) Material, Farbgebung
- Die äußere Erscheinung der Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind in Material und Rafbgebung aufeinander abzustimmen.

Hinweise:

1.
Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen, mit Ausnahme großflächigen Versickerung und Verrieselungsmulden, müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen. Bei der Schachtversickerung muß der Sohlabstand mindestens 1,5 m betragen.

2.
Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Oberbodens im Bereich der Baumaßnahme ist dieser in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (z. B. DIN) zu beachten.

3.
Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas bzw. Verbesserung des Kleinklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
a Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen (siehe Planzliste B).
b Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf den Garagen
c Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden kann.

4.
Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muß im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von verschiedenen Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet nicht innerhalb, aber im näheren Bereich des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen.
Sollte sich der Verdacht auf militärische Altlasten bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.

5.
Den Sondierergebnissen der Altlastenuntersuchung zufolge wurde auf dem Gelände der ehemaligen Landmaschinenfabrik Auffüllmaterial primär rein geogener Zusammensetzung in typischen Mächtigkeiten zwischen 1,1 und 1,8 m unter Oberflächenniveau (=19,5 - 20,3 m ü.NN) erbohrt.

6.
Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

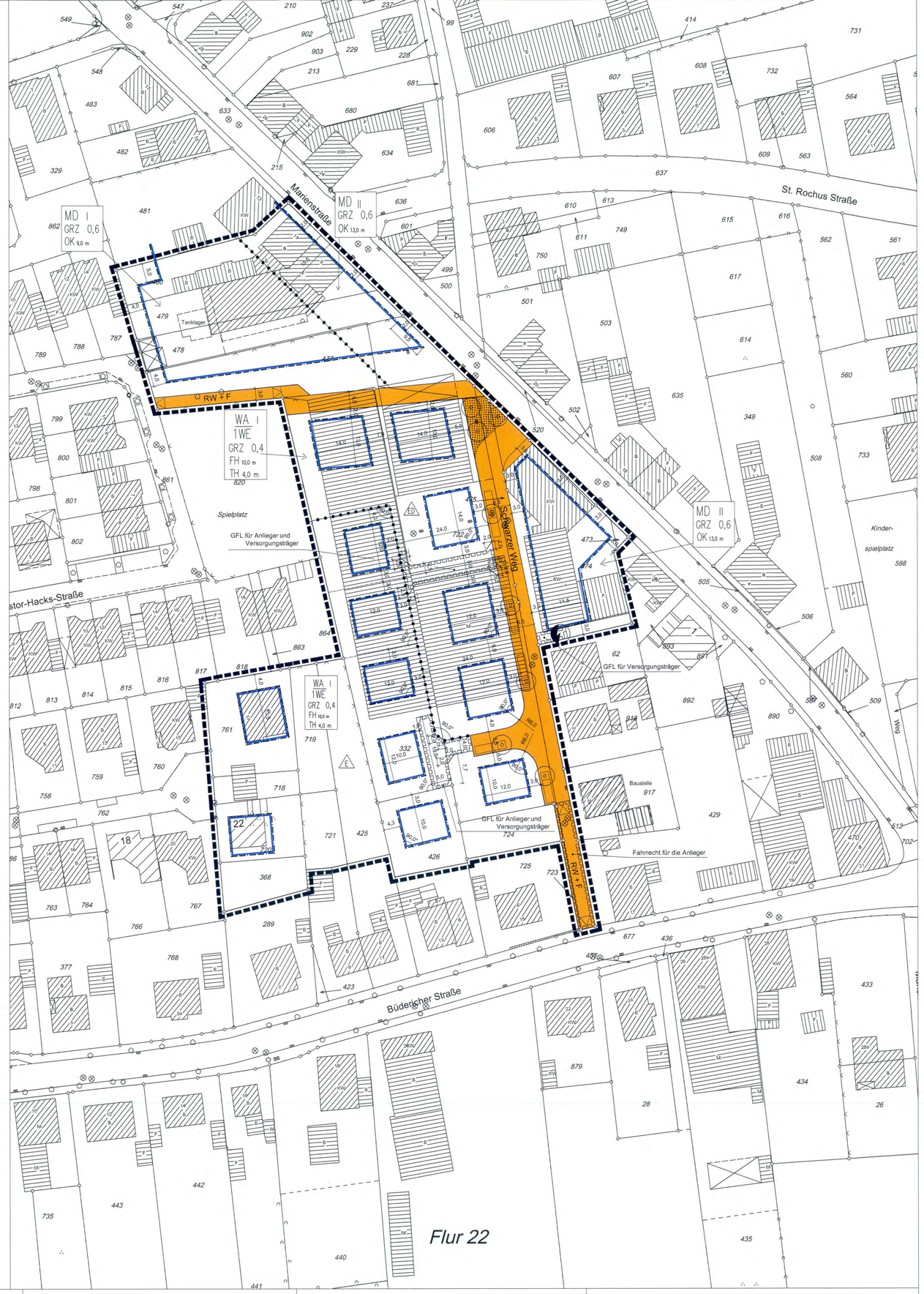
7.
Das Plangebiet liegt innerhalb auf Steinsalz verliehener Bergwerksfelder.

8.
Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Bü "Am Dorf" sowie seiner Änderungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung außer Kraft.

Pflanzlisten:

Liste A	Einzelbäume (Straßenbäume)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Liste B	Kletterpflanzen
Actinidia	Strahlengriffel
Aristolochia	Pfeifenwinde
Celastrus	Baumwürger
Clematis	Waldrebe
Hedera	Efeu
Lonicera	Geißblatt
Parthenocissus	Wilder Wein
Polygonum	Knöterich
Vitis	Wein
Wisteria	Blauregen



Zeichenerklärung

Festsetzungen Hinweise

- MD — Dorfgebiete
- WA / 1WE — Allgemeines Wohngbiet mit Beschränkung der Wohneinheiten
- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse
- TH 4,0 m — Traufhöhe
- FH 10,0 m — Firsthöhe
- OK 13,0 m — Oberkante
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Strassenverkehrsflächen
- RW + F — Rad - und Fußweg
- Strassenbegrenzungslinie
- Elektrizität
- Bäume anzupflanzen
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht
- Geltungsbereichsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahme

- Strassenbegleitgrün

Bestand

Bestand Planung

- Gewerbliche Gebäude
- Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 155 — Flurstücksnummer
- Baum
- Elektrokasten
- Kanal
- Mauer
- Zaun
- offene Halle
- P — Parken

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997
(BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2902).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO.NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV.NW S. 590).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.05.1995
(GV.NW S. 218) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV.NW S. 622)

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
Stadtplanungsamt Wesel
Wesel, den 08.01.2002 str. Amtsleiter

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:
Stadtvermessungsamt Wesel
Wesel, den 08.01.2002 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 05.02.2002 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung und allen Anlagen gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.
Stadt Wesel
Der Bürgermeister
In Auftrage:
Wesel, den 06.02.2002

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 13.09.2005 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 9(8) BauGB beschlossen.

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist am 19.10.2005 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7(4) und 52(3) GO.NW und gem. der Bekanntmachungsverordnung vom 28.06.1999 (GV.NW S.516) mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan und die Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Ausgefertigt:
Wesel, den 19.10.2005
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom Februar 2001 wird bescheinigt:
Stadtvermessungsamt Wesel
Wesel, den 08.01.2002 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat am 26.09.2000 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.09.2001 gem. § 2(1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.
Stadt Wesel
Der Bürgermeister
In Auftrage:
Wesel, den 06.09.2001

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit allen Anlagen haben gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.02.2002 in der Zeit vom 25.02.2002 bis einschl. 25.03.2002 öffentlich ausgelegen.
Stadt Wesel
Der Bürgermeister
In Auftrage:
Wesel, den 26.03.2002

Bebauungsplan Nr. 1 Bü "Am Dorf"

2 . Änderung

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

Hansestadt Wesel
Der Bürgermeister

N W O S