Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung,
überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen,
Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise

§ 1
In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Gebäudehöhen

§ 2
Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt 10,50 m über dem Bezugspunkt. Die maximale Traufhöhe (TH) beträgt 7,50 m über dem Bezugspunkt.

Über diese Traufhöhe (TH) hinausgehend kann ein weiteres Geschoss (kein Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 5 BauO NRW) zugelassen werden, wenn die Oberkante dieses Geschosses die Höhe von 10,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreitet (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Höhe von 24,0 m über NHN.

Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhe und bei Flachdächern der maximal zulässigen Traufhöhe bzw. maximal zulässigen Oberkante um bis zu 0,50 m sind ausnahmsweise zulässig bei einem höheren konstruktiven Dachaufbau durch Passiv-Energiehäuser, Photovoltaik- oder Solarenergieanlagen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Regelungen zur Herstellung befestigter Flächen (Versiegelung)

§ 3
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.

Behandlung des Regenwassers

§ 4
Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB ist gemäß LWG (Landeswassergesetz) 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.

Anpflanzungen

§ 5
An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen sind Anpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Baum- und Strauchar ten vorzunehmen. Die empfohlenen Arten sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen.

Bäume
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)

Heckenpflanzen (Schnitthecke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)

§ 6
In der Fläche für Anpflanzungen ist eine einreihige Schnitthecke zu pflanzen. Diese darf mit einer offenen Zaunkonstruktion (Stabgitterzaun) kombiniert werden.

§ 7
Die Anpflanzungsfläche entlang der Feuerdornstraße kann für Einfahrten und Zuwegungen unterbrochen werden.

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

Einsichtnahme von Vorschriften und Regelwerken
Die den textlichen Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (u.a. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse) und sonstige Regelwerke (z.B. DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Wesel im Rathaus-Anbau, Klever-Tor-Platz 1, 46483 Wesel, Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 232 bis 234), während der Dienststunden eingesehen werden.

Schallschutz
Im Rahmen der Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass die Gebäude entsprechend den herrschenden Schallschutzanforderungen errichtet werden.

Schutz des belebten Oberbodens
Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Oberbodens im Bereich der Baumaßnahmen 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 zu beachten.

Bodendenkmäler
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.

Bombenabwurfgebiet
Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Vor Beginn von Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung des Geländes vorgenommen werden. Sollte sich der Verdacht auf Alliasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

Rettungswesen
Die Löschwasserversorgung ist nach DGWV Arbeitsblatt W405 nachzuweisen. Die Zugänge und Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach § 5 BauO NRW bzw. Punkt 5 VV BauO NRW zu planen und zu erstellen.

Artenschutz
Zur Bebauungsplanänderung wurde ein Artenschutzgutachten vom Büro OEKOPLAN Ingenieure, Hamminkeln, erstellt. Danach liegen keine Lebens-, Brut- oder Überwinterungsstätten planungsrelevanter Tierarten im Plangebiet vor. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen zu können, sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Rodung von Gehölzen in Anlehnung an den § 39 BNatSchG in einem Zeitraum von 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zur Vermeidung von potenziellen Individuenverlusten europäischer Vogelarten
- Für die Beleuchtung von Stellflächen und Wegen ist der Einsatz von LED-Leuchtmitteln zu empfehlen, um Kollisionsschäden mit Fledermäusen auszuschließen

Hochwasserschutz
Das Plangebiet liegt nicht in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Auf Basis der Hochwassergefahrenkarten Rhein zur EG-Hochwasserrisiko-Management Richtlinie lässt sich erkennen, dass Teile des Plangebietes bei Eintritt eines Extremhochwassers überschwemmt werden würden. Allerdings handelt es sich hier um einen Randbereich.
Die angegebene Wassertiefe würde 0 — 0,5 m betragen, so dass bereits mit einfachen baulichen Maßnahmen eine Gefahr abgewendet werden kann.

Ergänzte Hinweise

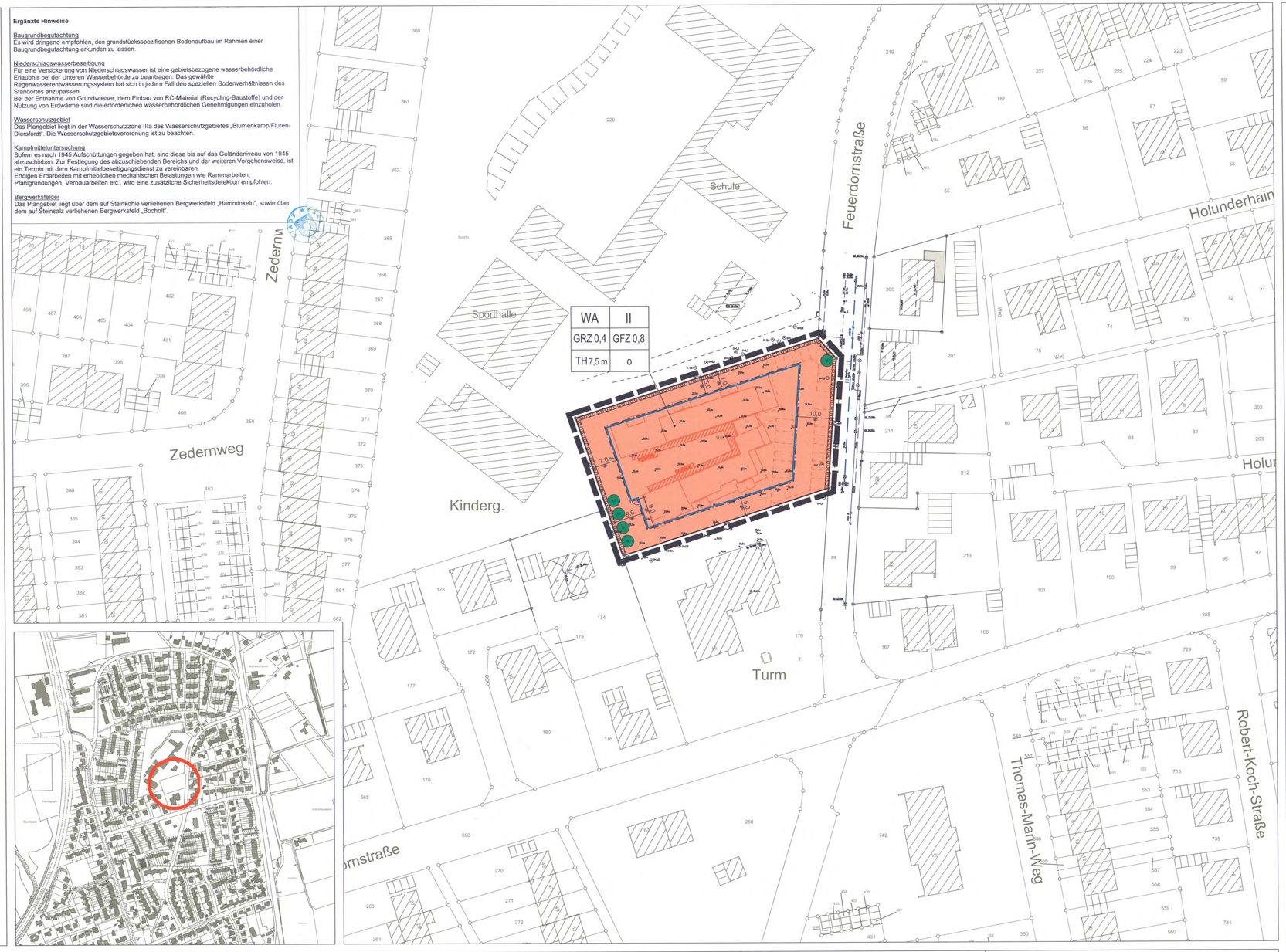
Baugrundbegutachtung
Es wird dringend empfohlen, den grundstücksspezifischen Bodenaufbau im Rahmen einer Baugrundbegutachtung erkunden zu lassen.

Niederschlagswasserbeseitigung
Für eine Versickerung von Niederschlagswasser ist eine gebietsbezogene wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhältnissen des Standortes anzupassen.
Bei der Entnahme von Grundwasser, dem Einbau von RC-Material (Recycling-Baustoffe) und der Nutzung von Erdwärme sind die erforderlichen wasserbehördlichen Genehmigungen einzuholen.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Blumenkamp/Flüren-Diersfordt". Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Kampfmitteluntersuchung
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise, ist ein Termin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu vereinbaren.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bergwerksfelder
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hamminkeln", sowie über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Bocholt".



Zeichenerklärung

Festsetzungen / Hinweise

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse
- TH 7,5 m — Traufhöhe, als Höchstmaß
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Hecken
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Geplantes Gebäude
- Geplante Außenanlagen

Bestand

- Gewerbliche Gebäude
- Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 699 — Flurstücksnummer
- Baum
- Elektrokasten
- Kanal
- Mauer
- Zaun
- offene Halle
- Hydrant
- Wasserschieber
- Straßeneinlauf / Gully exzentrisch
- Laterne
- Grundwassermessstelle
- Gasschieber
- 23.1m — vorhandene Geländehöhen
- Entwässerung vorhanden
- Schild

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW. S. 966).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV.NRW S. 294).

Bekanntmachungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BekanntmVO NRW) vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Hinweis

Die Rechtsgrundlagen gelten für die jeweiligen Verfahrensschritte in der zum Zeitpunkt ihrer Durchführung gültigen Fassung.

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag:

Wesel, den 20.11.17 — Brandenburg
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 28.06.2017 wird bescheinigt:

Wesel, den 22.11.2017

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 22.11.2017

Der Rat der Stadt Wesel hat am 16.05.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2017 gem. § 2 (1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 31.01.2018 — Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am ..... zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den .....

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung und alle Anlagen haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.11.2017 in der Zeit vom 07.12.2017 bis einschl. 19.01.2018 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 31.01.2018 — Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 06.03.2018 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 07.03.2018 — Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplan als Satzung ist am 21.03.2018 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 (4 u. 7) GO NRW und gem. der Bekanntmachungsverordnung NRW, 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.

In Vertretung:
Klaus Schütz
Erster Beigeordneter

Wesel, den 26.03.2018

Bebauungsplan Nr. 1 BK "Blumenkamp"

5. Änderung

Originalausfertigung | Maßstab 1: 500

Hansestadt Wesel — Die Bürgermeisterin
Fachbereich 1
Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung