Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

Zahl der Wohneinheiten
§ 1
Im WA ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude 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 Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen
§ 3
Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

§ 4
Die zulässige Traufhöhe darf das Maß von 4,5 m und die zulässige Firsthöhe das Maß von 10,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche erkehrsfläche.
Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nebenanlagen
§ 5
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
(§ 14 BauNVO)

Garagen und Carports
§ 6
Garagen und Stellplätze mit offenem Schutzdach (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Der verbleibende Grundstücksstreifen zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist 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
§ 7
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.

Befestigte Flächen
§ 8
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 an-grenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

Fläche zum Anpflanzen / Ausschluss von Nebenanlagen
§ 9
In der Fläche zum Anpflanzen sind Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die Fläche ist vollständig in die Grüngestaltung der gärtnerischen Nutzung des Grundstücks einzubinden. Die Pflanzungen sind entsprechend den Ausführungen in der Eingriffsbewertung vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB / § 23 Abs. 5 BauNVO)

Gestaltungsvorschriften
§ 10
Für das Allgemeine Wohngebiet 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 darf max. 45° betragen.

2.) Dachaufbauten (Gauben, Einschnitte, Zwerchhäuser)
- Die zulässige Oberkante von Dachaufbauten (Gauben, Einschnitte, Zwerchhäuser) muss mind. 1,5 m unterhalb der ausgeführten Firsthöhe liegen.
- Die Breite von Dachaufbauten (Gauben, Einschnitte, Zwerchhäuser) darf in der Summe 70 % von der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten.
- Dachaufbauten müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.
- Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.
- Die Breite einer Gaube, eines Einschnittes oder eines Zwerchhauses darf jeweils max. 3,5 m nicht überschreiten.

Hinweise:
1.
Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Verrieselungsmulden, müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen. Aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III A muss eine Versickerung ausschließlich über die belebte Bodenzone erfolgen.

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
b
Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf den Garagen
c
Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können

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 des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte trotzdem 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.
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.
6.
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A.

7.
Mit Inkrafttreten der vereinfachten Änderung i des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Blumenkamp Nr. 1 "Blumenkamp" für den Geltungsbereich der vereinfachten Änderung i außer Kraft.



Zeichenerklärung

Festsetzungen / Hinweise

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- 1WE — Beschränkung der Wohneinheiten
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse
- TH 4,5 — Traufhöhe baulicher Anlagen über NN
- FH 10,0 — Firsthöhe baulicher Anlagen über NN
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung Bäume
- Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Garage

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 der Bekanntmachung vom 27.08.97(BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.02 (BGBl. I S. 2850).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.90 (BGBl. I S. 58).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GVNW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.04 (GV NW S. 96).
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 01.03.00 (GVNW S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.04 (GV NW S. 259).

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 3.12.2003 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:
* Die Höhenangaben wurde heute gemäß Rotationsvorschrift

~~Wesel, den 23.06.2004~~
Xanten, den 18.12.2004
Dipl.-Ing. Gesing Öff. best. Vermessungsingenieur
ÖBVI

Aufstellungsvermerk

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

STADT WESEL
Stadt Wesel
Die Bürgermeister
Im Auftrage:
Prior
Team Bauleit.-und Verkehrsplanung
Wesel, den 23.06.2004

Der Rat der Stadt Wesel hat die Bebauungsplanänderung am 14.09.04 als Satzung und die Begründung beschlossen. Die Bebauungsplan - änderung ist am 23.11.04 mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan
und die Begründung ab sofort im Rathaus während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung wird diese Bebauungsplanänderung rechtswirksam.

STADT WESEL
Ausgefertigt:
Wesel, den 23.11.2004
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Bebauungsplan 1 BK

Vereinfachte Änderung " i "

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 2500

Hansestadt WESEL
Der Bürgermeister
Fachbereich 1
Team 14 Bauleit-und Verkehrsplanung