Textliche Festsetzungen

§ 1

Die Fußbodenoberkannte des Erdgeschosses der baulichen Anlagen muß höher liegen als die Oberkannte der zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

§ 2

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB darf die zulässige Traufhöhe (TH) eingeschossiger Baukörper das Maß von 3,80 m und zweigeschossiger Baukörper das Maß von 6,60 nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die, dem Baukörper zugeordnete, öffentliche Verkehrsfläche.
Traufhöhe ist die Schnittkannte zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.

§ 3

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in den mit " 1WE " festgesetzten Bereichen je Wohn - gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, einzelnes Reihenhaus) höchstens eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu dieser Wohneinheit eine Einliegerwohnung mit max. 50 qm Wohnfläche zulässig, sofern dies städtebaulich verträglich ist.

§ 4

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB dürfen für befestigte Flächen auf den Baugrundstücken wie z.B. Wege, Stellplätze, Terrassen etc. nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden, so daß annähernd die natürliche, flächige Versickerung des Regenwassers gewährleistet bleibt.
Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch geeignetes Gefälle sichergestellt ist, daß das abfließende Wasser verteilt in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

Hinweis :

Niederschlagswasser von Dachflächen können nur über Mulden-oder Rigolenversickerungen dem Grundwasser im Untergrund zugeführt werden.
Voraussetzung ist, daß jeweils im Funktionsbereich der Mulde oder Rigole die Auskofferung der vorhandenen bindigen Schichten bis zu einer Tiefe von rd. 3,90 m und die Wiederverfüllung (Bodenaustausch) mit wasserdurchlässigem, kiesigen Sand zu erfolgen hat. Eine Schachtversickerung kommt aufgrund der zu erwartenden Grundwasserhöchststände nicht in Frage.
Findet eine Verrieselung oder Versickerung des Regenwassers auf privater Fläche nicht statt, so ist der Anschluß an die öffentliche Mischwasserkanalisation vorzunehmen.

§ 5

Im Baugebiet WA (1), sind Garagen und Stellplätze nur in den festgesetzten Bereichen zulässig. In den übrigen Baugebieten können Garagen und Stellplätze nach folgenden Maßgaben errichtet werden:
Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25 BauGB sowie in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, daß Garagen und Stellplätze einschließlich zugehöriger Zufahrten, ausgehend von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche, nur innerhalb eines Raumes von 18,0 m errichtet werden dürfen. Bei der Anordnung von Garagen und Stellplätze parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,60 m einzuhalten, der mit einer einheimischen Laubhecke zu bepflanzen ist.
Vor Garageneinfahrten muß der Stauraum mindestens 5,0 m betragen.

§ 6

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB müssen die Baugrundstücke von Reihenhäusern eine Mindestgröße von 225 qm aufweisen.

§ 7

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB werden die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen, die auf der Grundlage des § 86 BauO NW basieren, in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.) **Dachneigungen**

Gebäude dürfen nur mit geneigten Dächern > 20° ausgeführt werden. Die Dachneigung darf bei eingeschossiger Bauweise 45° und bei zweigeschossiger Bauweise 30° nicht überschreiten. Bei einer zweigeschossigen Bauweise, die eine TH von 4,60 m nicht überschreitet, ist ausnahmsweise auch eine Dachneigung bis zu 45° zulässig.
Doppel - oder Reihenhäuser haben untereinander die gleiche Dachneigung einzuhalten. Untergeordnete baulichen Anlagen müssen sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anpassen. Garagen und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach ausführbar.

2.) **Firstrichtungen**

Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung einzuhalten.

3.) **Dachgauben und Dacheinschnitte**

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bei ab 35° geneigten Dächern und nur in der 1. Dachgeschoßebene zulässig. Im Spitzboden sind Gauben und Einschnitte unzulässig, Dachflächenfenster dagegen wohl. Die Breite der Gauben und Einschnitte darf 50% der zugehörigen Wandlänge nicht überschreiten. Gauben und Einschnitte müssen vom Ortgang einen Abstand von min. 2,0 m einhalten. Bei Doppel- und Reihenhäusern beträgt der Mindestabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze 1,25 m, sofern nicht eine einheitliche Gestaltung durchgeführt wird.

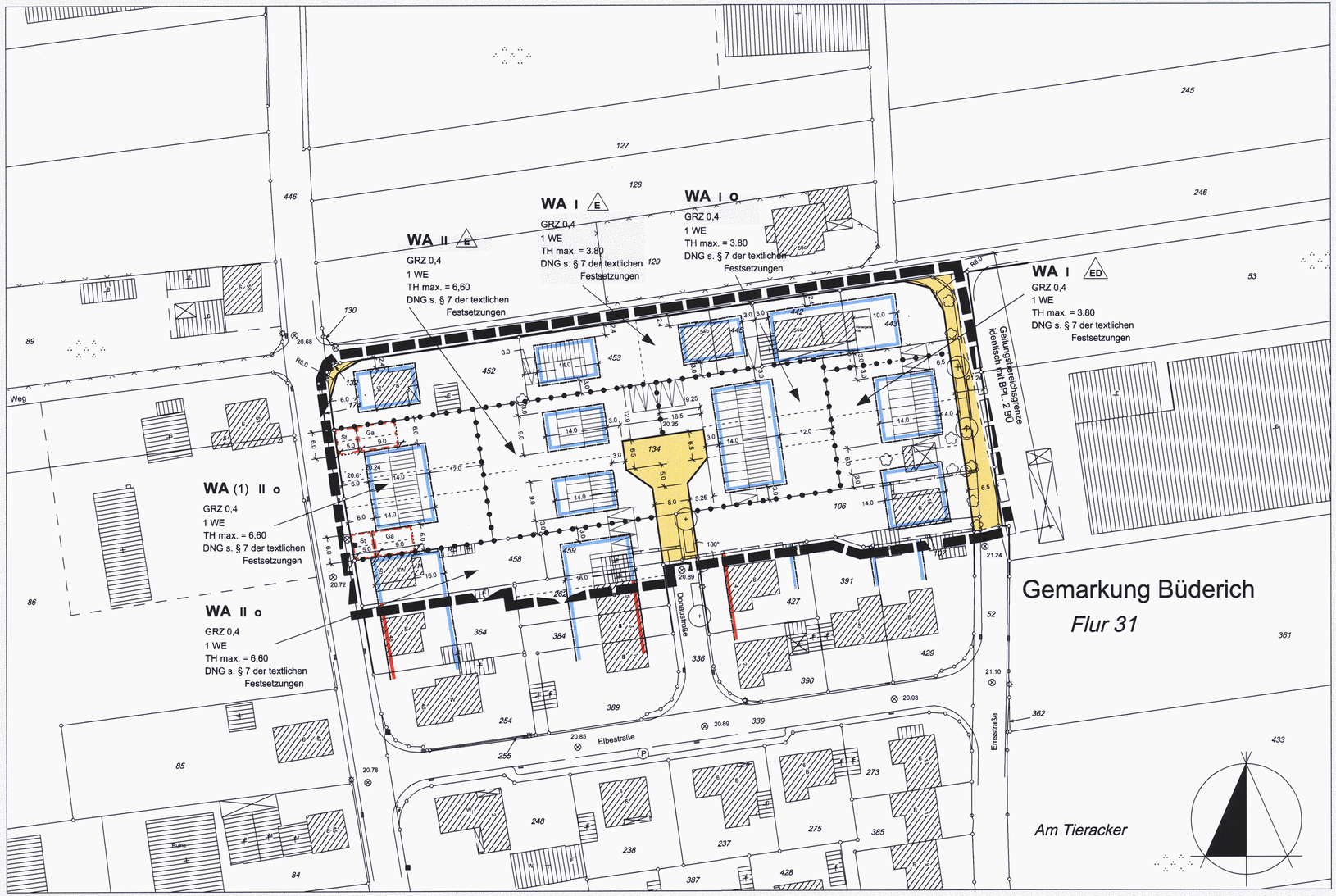
HINWEISE :

1. 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 Verunreinigung zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (z.B. DIN) zu beachten.
2. 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 Pflanzliste A)
   b. Extensive Dachbegrünung mit min. 10 cm starker Vegetationsschicht auf Garagen
   c. Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können.
3. Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muß im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von verschiedenen Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartengrundlage liegt das Plangebiet innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen.
   Sollte sich der Verdacht auf militärische Altlasten bestätigen, so ist Ihr Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.
4. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW)
5. Unterhalb des Plangeländes geht der Bergbau (Salzabbau) um. Bergsenkungsgebiet !

Pflanzliste

Liste A

Actinidia	Strahlengriffel
Aristolochia	Pfeifenwinde
Celastrus	Baumwürger
Clematis	Waldrebe
Hedera	Efeu
Lonicera	Geißblatt
Parthenocissus	Wilder Wein
Polygonum	Knöterich
Vitis	Wein
Wistera	Blauregen



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen	Hinweise
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig
o	Offene Bauweise
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
$TH_{max.}$ 6,50 m	Traufhöhe
DNG	Dachneigung s. § 7 der textlichen Festsetzungen
1 WE	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - siehe § 3 der textlichen Festsetzungen
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Parkfläche
St Ga	Flächen für Stellplätze und Garagen
	Zu pflanzender Baum
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97(BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.97 (BGBl. I S. 2902).
- 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 20.03.96 (GV NW S. 113).
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) vom 07.03.95 (GVNW S.218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.98 (GV NW S. 687).

Der Rat der Stadt Wesel hat die Bebauungsplanänderung am 13.06.00 als Satzung und die Begründung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung ist am 29.6.00 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.

Ausgefertigt :
Wesel, den 29.6.2000 Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 07.03.2000 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Stadtvermessungsamt Wesel
Wesel, den 07.03.2000 Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Planentwurfs

Stadtplanungsamt Wesel
Wesel, den 28.2.2000 Amtsleiter

Bestand	Planung		
	Flurgrenze		Kanalschacht
	Flurstücksgrenze		Bäume
	Bauliche Anlagen		
434	Flurstücksnummern		
	Laterne		
20,89	Geländehöhe		

Bebauungsplan Nr. 2 Bü

" Perricher Weg "
vereinfachte Änderung **B**

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

Hansestadt Wesel
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt