Textliche Festsetzungen

§ 1

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

§ 2

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze müssen einheitlich durch niedrige Rasenkantensteine begrenzt werden; Zäune sind bis zu 60 cm Höhe anzulegen. Die übrigen Grundstücksgrenzen können mit einer Einfriedigung außer Mauerwerk bis zu 1,20 m Höhe versehen werden.

§ 3

Die Ausführung eines Drempels bis zu höchstens 50 cm, gemessen von Oberkante Decke bis zum Schnittpunkt der Außenkante des längsseitigen Außenmauerwerks mit der Oberkante des Dachsparrens, kann von der Bauaufsichtsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 4

Die Grundstücksgrößen der einzelnen Flurstücke müssen mindestens 800 qm betragen.

§ 5

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

§ 6

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. (§ 14 BauNVO)

§ 7

Garagen und seitlich offene Stellplätze mit Schutzdach (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu nicht begrünten Bereichen der 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).

Garagen und Stellplätze einschließlich zugehöriger Zufahrten auf Baugrundstücken dürfen, ausgehend von der Begrenzungslinie der sie erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, nur maximal bis zu einer Tiefe von 16,0 m errichtet werden.

§ 8

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.

§ 9

Für befestigte Flächen, wie z. B. Stellplätze, Wege, Terrassen etc., dürfen nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden, so dass annähernd die natürliche, flächige Versickerung des Regenwassers gewährleistet bleibt. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechende Gefälle sichergestellt ist, dass ablaufendes Niederschlagswasser verteilt in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 10

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, Dachform
- Die Dachneigung muss zwischen 35° und 45° liegen.
- Doppelhäuser haben untereinander die gleiche Dachneigung einzuhalten. Untergeordnete bauliche Anlagen müssen 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 symmetrische Dachform.

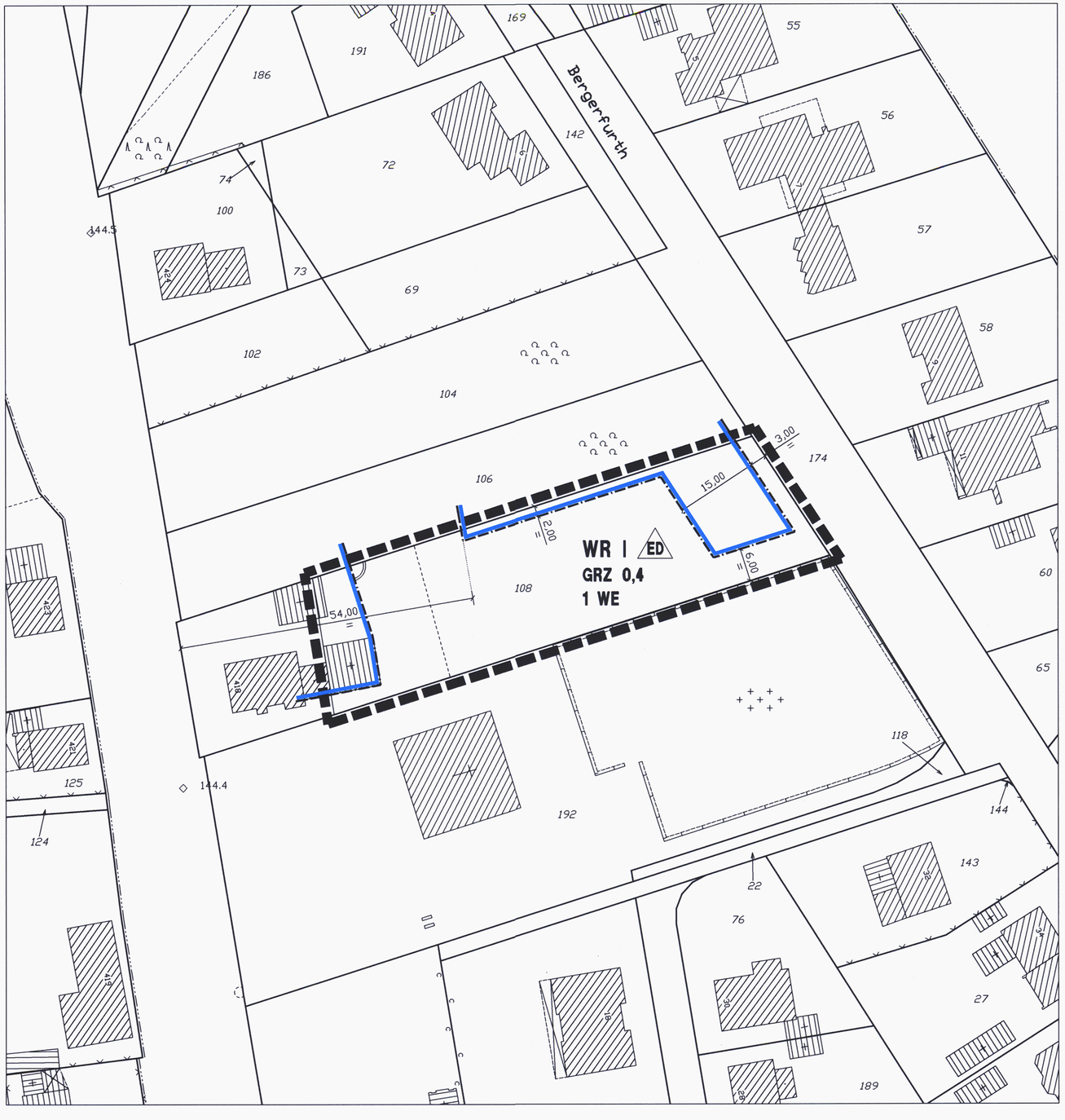
2.) Dachaufbauten (Gauben, Einschnitte, Zwerchhäuser)
- Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur in der 1. Dachgeschoss-ebene zulässig. Im Spitzboden sind Gauben und Einschnitte unzulässig, Dachflächenfenster dagegen wohl.
- Die Breite von Dachaufbauten (Gauben, Einschnitte,Zwerchhäuser) darf in der Summe 50 % 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 1,25 m, sofern nicht eine einheitliche Gestaltung durchgeführt wird.
- Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von 1,5 m einhalten.

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

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 von1,0 m aufweisen. Bei der Schachtversickerung muß der Sohlabstand mindestens 1,5 m betragen.
Eine Störung der Schichtwasserebene sollte vermieden werden.

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 Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (z. B. DIN) zu beachten.



Zeichenerklärung

Festsetzungen

WR	Reine Wohngebiete
I	Zahl der Vollgeschosse (höchstmaß)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
1 WE	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - s. § 1 der textl. Festsetzungen
	Baugrenze
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bestand

	Flurstücksgrenze
208	Flurstücksnummer
	Bauliche Anlagen

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 (PlanzV 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 9.11.99 (GVNW S. 590).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.00 (GVNW S. 256).

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 08.02.01 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Stadtvermessungsamt Wesel

Wesel, den 08.02.01 Amtsleiter

Für die Bearbeitung des Planentwurfs

Stadtplanungsamt Wesel

Wesel, den 25.01.01 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat die Bebauungsplanänderung am 20.03.01 als Satzung und die Begründung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung ist am 30.03.01 mit dem Hinweis, daß diese mit Begründung ab sofort im Rathaus während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird diese Bebauungsplanänderung rechtswirksam.

Ausgefertigt:
Wesel, den 30.03.01 Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 2a Bi

"Bergerfurth", vereinf. Änderung **A**

1. Ausfertigung	Maßstab 1 : 500

Hansestadt Wesel
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt