Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Art der Nutzung

§ 1

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Zahl der Wohneinheiten

§ 2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in dem mit „1 WE" festgesetzten Bereich je Wohngebäude die Errichtung von maximal 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu dieser Wohneinheit eine Einliegerwohnung, die über einen gemeinsamen Hauseingang zu erschließen ist, mit max. 50 qm Wohnfläche zulässig, sofern dies städtebaulich verträglich ist.

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 4,50 m und die zulässige Firsthöhe das Maß von 10,00 m nicht überschreiten. Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.
Ausnahmsweise ist eine zweigeschossige Bebauung möglich, wenn die maximale Gebäudehöhe das Gesamtmaß von 6,50 m nicht überschreitet. Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Befestigte Flächen

§ 5

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 Materialen verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechendes Gefälle sichergestellt ist, dass ablaufendes Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

Behandlung des Niederschlagswassers

§ 6

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 51a LWG das Regenwasser von Erschließungsflächen (private Verkehrserschließung) und Dachflächen baulicher Anlagen über ein geeignetes Entwässerungssystem auf privaten Grundstücken dem Untergrund zuzuführen. Die Verkehrs- und Dachflächen sind so zu erstellen, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Das Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.

Hinweise

1. Das gewählte Regenentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,00 m aufweisen. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist einzuholen.

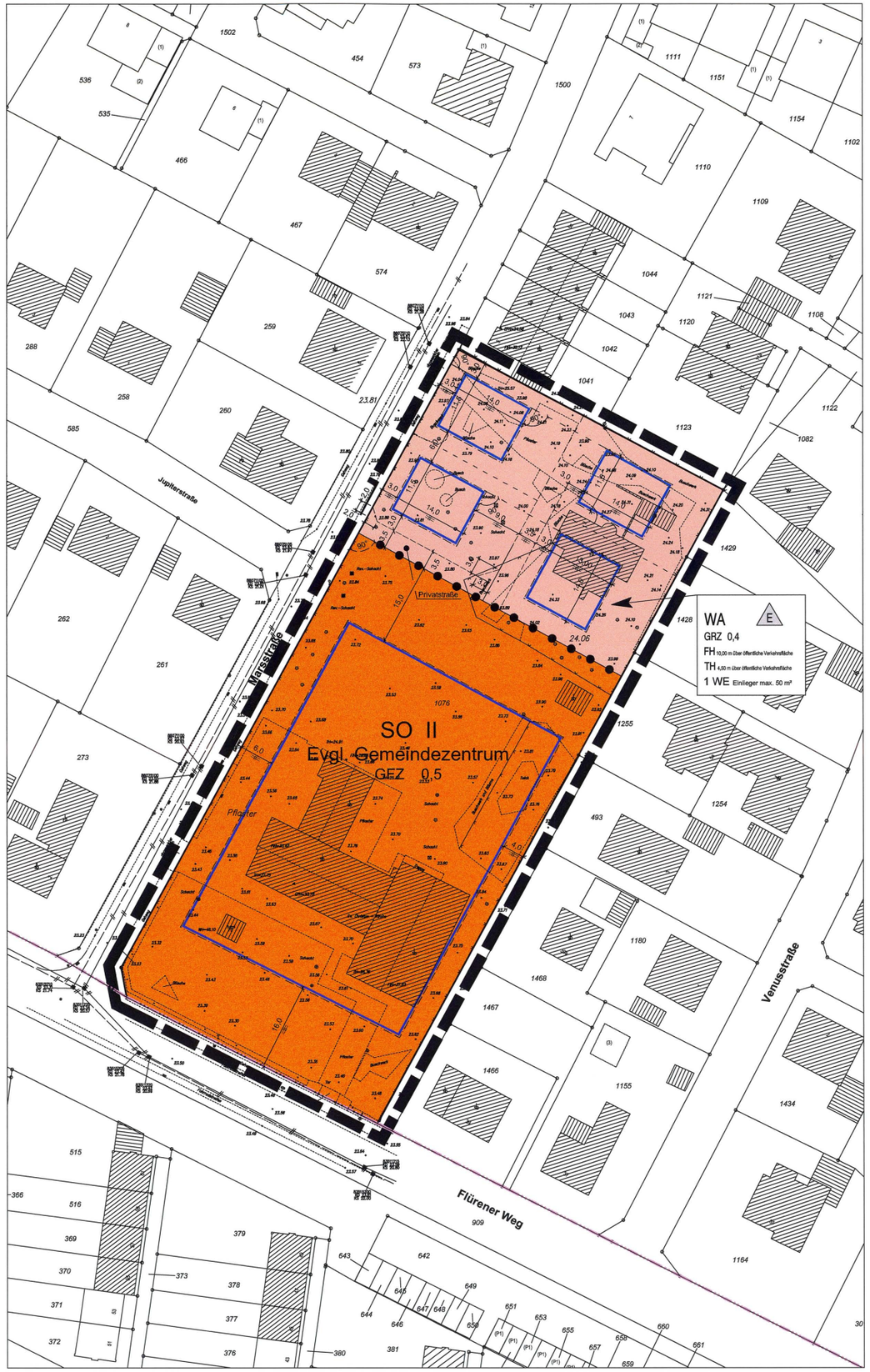
2. Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Oberbodens im Bereich der Baumaßnahme ist dieser in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (z.B. DIN) zu beachten.

3. Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von verschiedenen Kampfmitteln gerechnet werden. Vor Baubeginn 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.

4. Das Auftreffen 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.

5. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5F „An der Evangelischen Kirche",
1. Ergänzung gelten nicht für die Vereinfachte Änderung B.

6. Die Planung hat keine signifikante negative Auswirkung auf Natur- und Landschaft, auf Boden und Wasserhaushalt und löst damit auch keine Kompensationserfordernisse aus.



Zeichenerklärung

Festsetzungen / Hinweise

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- SO — Sonstige Sondergebiete - Evgl. Gemeindezentrum
- I — Zahl der Vollgeschosse
- GFZ 0,5 — Geschossflächenzahl
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- FH 10,00 m — Firsthöhe
- TH 4,50 m — Traufhöhe
- 1 WE — Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Privatstraße

Bestand

- 2375 — Vorhandene Geländehöhen
- Schacht
- Kanaldeckel
- Straßeneinlauf
- Hydrant, unterirdisch
- Gasschieber
- Wasserschieber
- Gebäude
- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze, geplant
- 1076 — Flurstücksnummer
- Baum
- Lampe
- Laterne
- Zaun
- Mauer

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW .S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2012 (GV.NRW.S. 474).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV.NRW.S. 729).

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Wesel, den 18.12.2012 Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 21.08.2012 wird bescheinigt.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0558 Dipl.-Ing. H. R. Bahr

Wesel, den 12. Nov. 2013

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0558 Dipl.-Ing. H. R. Bahr

Wesel, den 12. Nov. 2013

Zu diesem Planentwurf und der Entwurfsbegründung wurde der Öffentlichkeit nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.12.2012 in der Zeit vom 27.12.2012 bis einschl. 31.01.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Wesel, den 01.02.2013

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 05.03.2013 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 9(8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 06.03.2013

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 10.04.2013 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7 (4) und 52 (3) GO NRW und gem. der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV.NW. S. 516), zuletzt geändert am 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, ber. S. 481) 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.

Wesel, den 11.04.2013

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 5 F
"An der Evangelischen Kirche"
Vereinfachte Änderung B

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

Hansestadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Fachbereich 1
Team Bauleit - und Verkehrsplanung