Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Bk "Blumenkamp II" der Stadt Wesel

§ 1

Im mit "2 WE" festgesetzten Bereich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

§ 2

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 müssen so erstellt werden, 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. Eine Niederschlagswasserversickerung über Sickerschächte wird ausgeschlossen.

§ 3

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Wege, Terrassen etc. nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechende Gefälle sichergestellt ist, daß das ablaufende Niederschlagswasser in angrenzende Vegetationsflächen versickern kann.

§ 4

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Baumbestände und zur Absicherung der stadtbildprägenden Grünkulisse innerhalb der geschützten Grünflächen private bauliche Nebenanlagen einschl. Stellplätze, Garagen und Wintergärten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind nichtüberdachte Freisitze, Einfriedigungen und Pergolen, soweit diese Anlagen dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen.

§ 5

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind zum Erhalt der Vegetationsflächen Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen zu minimieren. Zum Schutz der Bäume werden Baumschutzzäune zwingend vorgeschrieben. Die DIN 18920 ist voll inhaltlich anzuwenden.
Grünpflegemaßnahmen in den geschützten Grünbereichen sind, soweit dem Schutzziel dienende Bäume und Heckenpflanzen hiervon betroffen sind, vor Maßnahmebeginn mit dem zuständigen städtischen Fachamt abzustimmen. Erforderlich werdende Ersatzpflanzungen sind anhand der Pflanzlisten A bis F bzw. gleichartiger Art nachzupflanzen.

Hinweise:

1. Regenwasserversickerungsanlagen haben einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1 m aufzuweisen. Die Errichtung von Kanälen und damit zusammenhängenden Anlagen in der Wasserschutzzone III A ist Genehmigungspflichtig. Für die Erteilung einer Genehmigung ist die Untere Wasserbehörde zuständig.

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 Verunreinigung zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (z. B. DIN) zu beachten.

3. Ein Teil des Niederschlagswassers kann auch zur Speisung von Gartenteichen verwendet werden, wonach es zu einer Verbesserung des Kleinklimas kommt.

4. Zur Verbesserung des Lokalklimas werden folgende Maßnahmen empfohlen:

a) Fassadenbegrünung, entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen (siehe Liste C).

b) Extensive Dachbegrünung mit mindestens 10 cm starker Vegetationsschicht auf allen Garagen. Empfohlen wird die Anlage von Gartenteichen.

5. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche am Kreuzungspunkt Hamminkelner Landstraße/Hermann Hesse Straße ist ein Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichtbehinderungen freizuhalten.

Anhang Pflanzenlisten

Liste A

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxycantha	Rotdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rubus fructicosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Liste B — **Obstgehölze**

Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirschen, Pflaumen
Pyrus in Sorten	Birne
Cydonia in Sorten	Quitte
Juglans regia	Walnuß

Liste C — **Gartenhecken**

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Rainweide
Ligustrum ovalifolium	Rainweide
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Rotdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Taxus baccata	Eibe

Liste D — **Ergänzungsliste für Gartenbepflanzung**

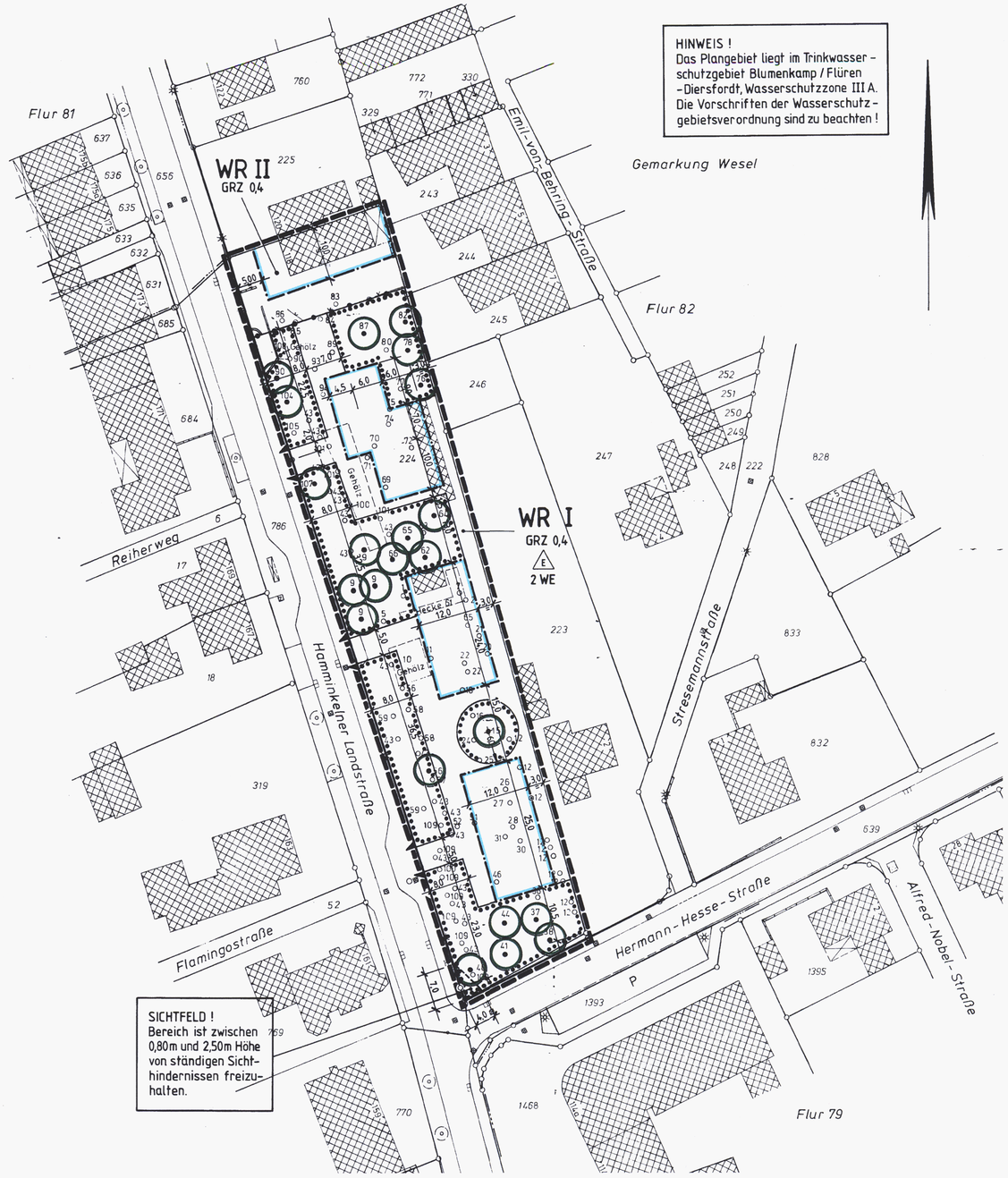
Acer	Ahorn
Betula	Birken
Castanea	Eßkastanie
Euonymus	Spindelstrauch (sommergrüne Arten)
Fagus	Buchen
Fraxinus	Eschen
Prunus	Kirschen (sommergrüne Arten)
Quercus	Eichen
Ribes	Johannis und Stachelbeeren
Salix	Weiden
Sorbus	Ebereschen
Tilia	Linden
Ulmus	Ulmen
Viburnum	Schneeball (sommergrüne Arten)

Liste E — **Kletterpflanzen**

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

Liste F — **Einzelbäume (auch Straßenbäume)**

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.96 (BGBl. I S. 1189).
- 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 d. Gesetz v. 20.03.96 (GVNW S. 113).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.05.95 (GVNW S. 218).

Der Rat der Stadt Wesel hat am 28.05.1991 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.10.1997 gem. § 2(1) Satz 2 ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 29.10.1997 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 17.03.1998 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung und allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 18.03.1998 Bürgermeister

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit allen Anlagen haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.03.1998 in der Zeit vom 06.04.1998 bis einschl. 07.05.1998 öffentlich ausgelegen.

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

Wesel, den 08.05.1998

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 13.03.1997 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Stadtvermessungsamt Wesel

Wesel, den 13.01.1998 Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadtplanungsamt Wesel

Wesel, den 19.01.1998 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 16.06.1998 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist am 17.08.1998 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7 (4) u. 52 (3) GONW und gem. der Bekanntmachungsverordnung vom 07.04.1981 (GVNW S. 2023) 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.

Ausgefertigt:
Wesel, den 17.08.1998 Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen — **Hinweise**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- WR — Reines Wohngebiet
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- 2 WE — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen siehe §1 der textlichen Festsetzungen
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Einfahrtbereich
- Sichtfeld: Bereich ist zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhalten

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bestand — **Planung**

- Flurgrenze
- Zaun
- Mauer
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlagen
- 224 — Flurstücksnummer
- Kanaldeckel
- Straßenlaterne
- Straßeneinlauf

Bebauungsplan Nr. 7 Bk Blumenkamp II 2. Änderung

1. Ausfertigung | Maßstab 1 : 500

Hansestadt Wesel

PLANUNGSAMT