Bebauungsplan Nr. 21 „Brüner-Tor-Platz" 2. Änderung

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Art der baulichen Nutzung
§ 1
In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen
§ 2
Bei den Gebäuden kann über die im Plan festgesetzte Traufhöhe (TH) hinausgehend ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 5 BauO NRW) zugelassen werden, wenn die Oberkante des Staffelgeschosses bei den zwingend zweigeschossigen Gebäuden die Höhe von 10,50 m bzw. bei dem Gebäude mit dem Höchstmaß von drei Vollgeschossen die Höhe von 13,50 m nicht überschreitet. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

§ 3
Bezugspunkt aller Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche, von der der jeweilige Baukörper erschlossen wird. Maßgebend ist die dem Baukörper zugewandte Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Baukörpers mit der Straßenbegrenzungslinie. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Fußbodenoberkante
§ 4
Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 5
Garagen und Carports (Stellplätze mit offenem Schutzdach) sind in einem Abstand von mindestens 6,00 m und senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche zu errichten. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

§ 6
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind – mit Ausnahme der Standplätze für Abfallbehälter und Einfriedungen – im Bereich zwischen Begrenzungslinie der erschließenden Verkehrsfläche und der Hausfront des Gebäudes einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze (sog. Vorgarten) im Wohngebiet unzulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

§ 7
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO über 30 cbm umbauten Raum sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
§ 8
In den zwingend zweigeschossigen Wohngebäuden ist die Errichtung von jeweils bis zu 5 Wohneinheiten zulässig. In dem Wohngebäude mit dem Höchstmaß von drei Vollgeschossen sind maximal 7 Wohneinheiten zulässig. Einliegerwohnungen sind ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
§ 9
Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung festgelegt. Zwischenwerte für die Straßenabschnitte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Denkmalschutzrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 sowie §§ 26 und 29 DSchG NW)
§ 10
Bei Erdarbeiten für geplante Hochbaumaßnahmen im Plangebiet (z.B. für Fundamente und Unterkellerung) ist grundsätzlich eine archäologische Begleitung der Arbeiten auf Veranlassung und Kosten der Vorhabenträger gemäß §§ 9 Abs. 3 i.V.m. 26 DSchG NW erforderlich.

§ 11
Sind Erdarbeiten unterhalb vorhandener sowie außerhalb bestehender Kellerebenen vorgesehen, sind zunächst Suchschnitte nach Maßgabe der Bodendenkmalbehörde zur Ermittlung der Betroffenheit archäologischer Befunde erforderlich (§§ 9 Abs. 3 i.V.m. 29 DSchG NW).

Schalltechnische Festsetzungen
§ 12
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 befinden, sind technische Vorkehrungen zum Schutz von Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für die Außenbauteile werden gemäß DIN 4109, unter Beachtung des für gesunde Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftaustausches, folgende Schalldämmmaße für die Außenbauteile festgesetzt:

- **Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärmpegel 56 bis 60 dB(A):**
  Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich II für Wohnräume*/Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 30/30$ dB.
- **Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A):**
  Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich III für Wohnräume*/Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 35/30$ dB.
- **Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A):**
  Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich IV für Wohnräume*/Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 40/35$ dB.
- **Lärmpegelbereich V, maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB(A):**
  Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich V für Wohnräume*/Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 45/40$ dB.

*) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

Die Lärmpegelbereiche sind den auf der Planzeichnung abgebildeten Beikarten "Flächenhafte Kennzeichnung der maximalen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, 2. und 3.OG" zu entnehmen.

Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind nach Möglichkeit zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich 45 dB(A) nachts besitzen, kann ein ausreichender Luftwechsel nachts nicht mehr über angekippte Fenster realisiert werden. Daher ist ein ausreichender Luftwechsel während der Nachtzeit anderweitig sicherzustellen und nachzuweisen (ALD, mechanische Lüftung, etc.). Sofern dazu schalldämmende Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern verwendet werden, ist das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß erf. R'w,res aus dem Schalldämmmaß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorhaben vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

Für Bestandsgebäude gilt keine Nachrüstpflicht. Die Angaben beziehen sich insbesondere auf Neubauten sowie im Falle von Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden.

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 21 "Brüner-Tor-Platz", 2. Änderung in Wesel des Planungsbüros Peutz Consult, Düsseldorf 11.Dezember 2015, zugrunde.

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise
Einsichtnahme von Vorschriften und Regelwerken
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (u.a. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse) und sonstigen Regelwerke (z.B. DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Wesel im Rathaus-Anbau, Klever-Tor-Platz 1, 46483 Wesel, Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 232 bis 234), während der Dienststunden eingesehen werden.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen/ Anschlusshöhen der Grundstücke
Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel, Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung, abzustimmen.

Höhe baulicher Anlagen
Die Planung oder Realisierung von baulichen Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30,00 m über Grund übersteigen, ist mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr abzustimmen.

Befestigte Flächen
Zum Schutz und der Erhaltung des Wurzelwerks sind die befestigten Flächen, die von den Baumkronen von den im Plangebiet zu erhaltenden Bäumen überdeckt werden, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Schotterrasen, Rasengittersteine oder Rasenpflaster.

Ableitung von Niederschlagswasser
Die Dachflächen sind so zu erstellen, dass eine Verunreinigung des Niederschlagwassers durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist.

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und des im gesamten Plangebiet befindlichen Bodendenkmals WES 138 – Festung Wesel wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Wesel auf die Versickerung des Niederschlagwassers verzichtet. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird in die vorhandenen abwassertechnischen Anlagen in der Caspar-Baur-Straße eingeleitet.

Der geplante Erschließungsweg kann an den Mischwasserkanal in der Lüpperheystraße angeschlossen werden. So können die anfallenden Niederschlagswassermengen in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

Baugrundbegutachtung
Es wird dringend empfohlen, den grundstücksspezifischen Bodenaufbau im Rahmen einer Baugrundbegutachtung erkunden zu lassen.

Bombenabwurfgebiet
Das Plangebiet liegt im ehemaligen Bomben- und Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Zusätzlich liegen zwei konkrete Verdachtspunkte auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger) in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vor. Vor Maßnahmenbeginn ist eine Rücksprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. Vor Beginn von Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung des Geländes vorgenommen werden. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

Verbesserung des Lokalklimas
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

Baumschutzsatzung
Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Wesel in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten ist.

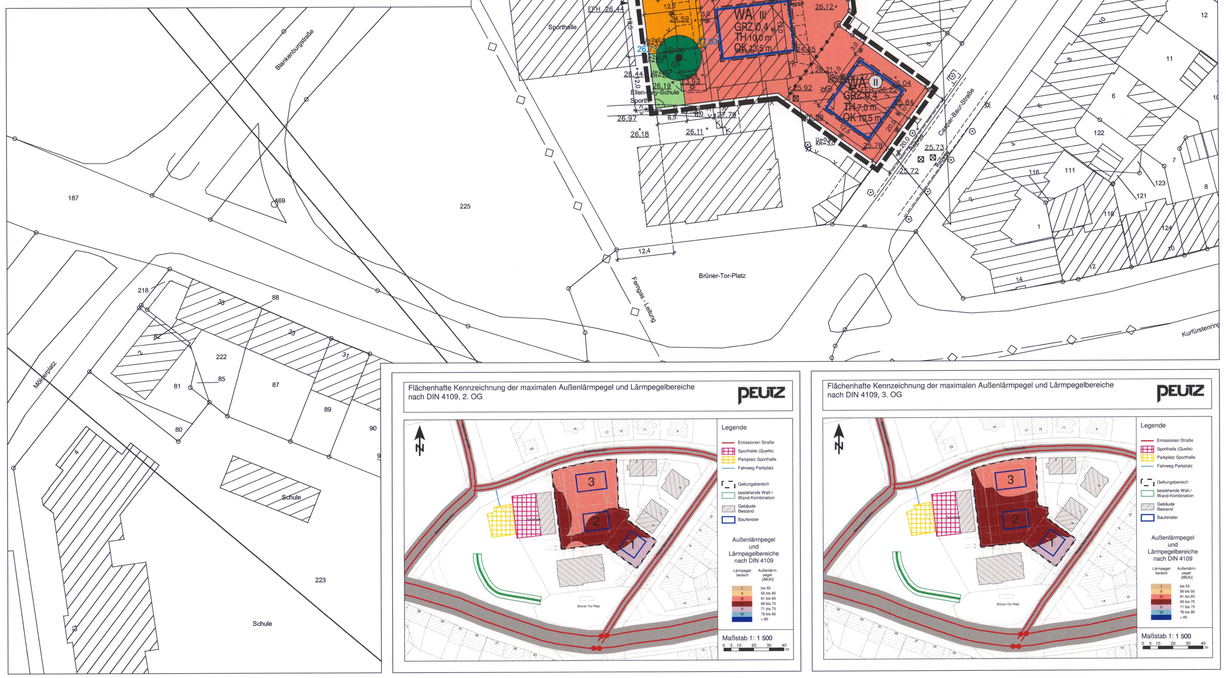
Richtfunkstrecke
Über das Plangebiet verläuft eine im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene Richtfunkstrecke.

Ferngas-Leitung
Westlich des Plangebietes verläuft eine im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene Ferngas-Leitung.

Anhang
Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde





Zeichenerklärung

Festsetzungen Hinweise

WA	Allgemeine Wohngebiete
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
TH 7,0 m	Traufhöhe, als Höchstmaß
OK 10,5 m	Oberkante, als Höchstmaß
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Öffentliche Grünflächen
	Erhaltung: Bäume
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
27,03	Neue Ausbauhöhen Straßenverkehrsfläche

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

	unterirdische Hauptversorgungsleitung
20 m / 20 m	Richtfunkstrecke
D	Denkmal WES 138 - Festung Wesel

Bestand

	Garage
	Gebäude
	Flurstücksgrenze
198	Flurstücksnummer
	Baum
U	Umfang Baum
KR	Kronendurchmesser Baum
	Kanal
	Zaun
	Schild
	Hydrant
	Laterne
20.36	vorhandene Geländehöhen
	Böschung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

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.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV.NRW. S. 208).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV.NRW S. 294).

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag:

Wesel, den 19.11.2015
Gottfried Brandenburg
Team Bauleit-und Verkehrsplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 29.10.2015 wird bescheinigt:

Wesel, den 17.03.2016
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0305 Dipl.-Ing. R. Kaiserwerth

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 17.03.2016
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0305 Dipl.-Ing. R. Kaiserwerth

Der Rat der Stadt Wesel hat am 15.09.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2015 gem. § 2 (1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 26.11.2015
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 26.04.2016 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 27.04.2016
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.05.2016 in der Zeit vom 23.05.2016 bis einschl. 01.07.2016 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 06.07.2016
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 20.09.2016 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 26.09.2016
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 05.10.2016 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7 (4) und 52 (3) GO. NRW und gem. der Bekanntmachungsverordnung NRW vom 26.August.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.05.2014 (GV. NRW. S. 307), 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 06.10.2016
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 21
"Brüner-Tor-Platz"
2. Änderung

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

Hansestadt Wesel
Die Bürgermeisterin

Fachbereich 1
Team 14 Bauleit-und Verkehrsplanung