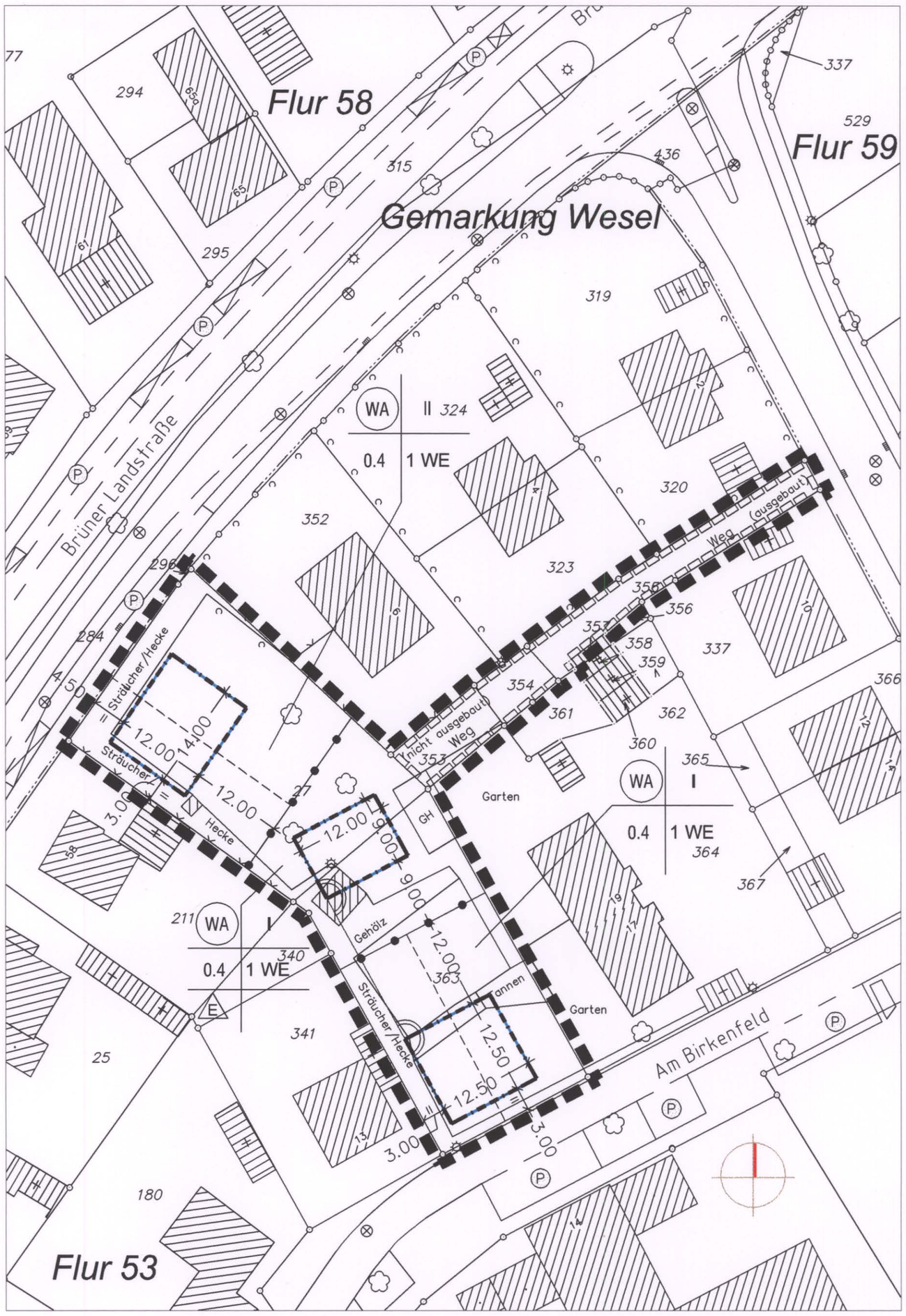


Zeichenerklärung

Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse (höchstmaß)
0,4	Grundflächenzahl
1 WE	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - siehe § 1 der textlichen Festsetzungen
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Straßenbegrenzungslinie
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
E	Nur Einzelhaus zulässig

Bestand	**Planung**	
		Flurstücksgrenze
208		Flurstücksnummer
		Flurgrenze
		Bauliche Anlagen
		Zaun
		Grenzen unterschiedlicher Grünnutzung
		Einzelbaum
		Hecke
		Elektrische Laterne
		Einsteigeschacht für Abwasserkanal
		Straßensinkkasten
		Öffentlicher Stellplatz

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).

Gemeindeverordnung 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).

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 23.09.1999 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Stadtvermessungsamt Wesel

Wesel, den 24.09.1999 Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Planentwurfs

Stadtplanungsamt Wesel

Wesel, den 02.12.1999 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat die Bebauungsplanänderung am 01.02.2000 als Satzung einschließlich Begründung beschlossen.
Die Bebauungsplanänderung ist am 7.2.2000 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: 7.2.2000
Wesel, den .....

Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

zur vereinfachten Änderung "C" des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Schepersfeld" der Stadt Wesel

§ 1

In den mit "1 WE" festgesetzten Bereichen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude höchstens eine Wohneinheit zulässig.

§ 2

Die Erschließung der mittleren Bauzone (9,00 x 12,00) erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB über den vom Schepersfeld abgehenden Privatweg, der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der künftigen Anlieger belegt wird.

§ 3

Gemäß § 51 a LWG zur Versickerung von Niederschlagswasser ist (auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB) 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.

§ 4

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Zuwegung, Stellplätze u. ä. nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechende Gefälle sichergestellt ist, daß ablaufendes Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

§ 5

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß zum Ausgleich des Verlustes von Vegetationsflächen und des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen

a) pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum oder aber ein einheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm aus den Pflanzlisten A und B anzupflanzen und langfristig zu erhalten ist.

b) die bestehende Buchenhecke als Abpflanzung zur Brüner Landstraße und zur Straße "Am Birkenfeld" erhalten bleiben muß. Notwendige Ein- und Ausfahrten bleiben hiervon unberührt.
Die Gehölze sind als freiwachsende Hecke zu pflegen. Abgängige Sträucher sind mit Pflanzen aus der Liste C zu ersetzen. Pflanzqualität: Heckenpflanzen, mind. 2 x verpflanzt, 175 - 200 cm hoch, mit Ballen.

Hinweis

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

2) Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
a: Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen (siehe Liste D).
b: Eine extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf der Garage.

3) Empfohlen wird die Anlage von Gartenteichen.
Ein Teil des Niederschlagswassers kann auch zur Speisung von Gartenteichen verwendet werden, wodurch es ebenfalls zu einer Verbesserung des Kleinkimas kommt.

4) Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Versickerungsmulden müssen einen Mindestabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen. Bei der Schachtversickerung muß der Sohlabstand mindestens 1,5 m betragen.

5) Bei Baumaßnahmen ist ein Schutz der Vegetation gem. DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu gewährleisten.

Pflanzlisten

Liste A	Einzelbäume
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Liste B	Obstgehölze (als Hoch- oder Halbstamm)
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume
Pyrus in Sorten	Birne
Cydonia in Sorten	Quitte
Juglans regia	Walnuß
Liste C	
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Rotdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Liste D	Kletterpflanzen
Acinidia	Strahlengriffel
Aristolochia	Pfeifenwinde
Celastrus	Baumwürger
Clematis	Waldrebe
Hedera	Efeu
Lonicera	Geißblatt
Parthenocissus	Wilder Wein
Polygonum	Knöterich
Vitis	Wein
Wisteria	Blauregen

Bebauungsplan Nr. 28

"Am Schepersfeld"
vereinfachte Änderung **C**

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

Hansestadt Wesel
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt