Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN — HINWEISE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Öffentliche Parkplätze
- Straßenbegleitgrün
- Bäume anzupflanzen
- Bäume zu erhalten
- RW+F — Rad- und Fußweg

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (sh. § 3 Abs. 1a der textl. Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (sh. § 2 Abs.1 u. Abs. 2 Punkt 1 der textl. Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (sh. § 2 Abs. 4 der textl. Festsetzungen)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sh. § 5a der textl. Festsetzungen)
- Sichtdreieck
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- EG I — Schallschutzmaßnahmen Erdgeschoß Lärmpegelbereich I
- Elektrizität (ergänzt gem. Ratsbeschluß v. 30.8.94)

Bestandsdarstellungen

Bestand — Planung

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlagen
- Kanal
- Straßeneinlauf
- Laterne
- Zaun
- x 24,18 — Geländehöhe
- Baum
- Mauer

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 32

§ 1

Garagen, die errichtet zu der sie erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind, müssen hierzu einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Von den Begrenzungslinien der sie erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen dürfen Garagen nur bis zu einer Tiefe von 22 m errichtet werden.

§ 2

Bepflanzungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

1) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, gelegen zwischen Reeser Landstraße – B 8 – und Planstraße, sind zumindestens 75 % mit indemständigen Gehölzen gemäß der Listen "X" und "Y" zu bestalten und dauerhaft zu unterhalten. Bäume: je 100 qm 1 Stammbusch, Durchmesser 14 – 16 cm Strräucher: 1,5 m Abstand untereinander

In den übrigen Flächen (25 %) sind, ausgehend von der Planstraße bis zu einer Tiefe von 6 m, die Anlage von nicht notwendigen Stellplätzen (über die gesetzliche Stellplatzforderung gem. § 47 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen hinausgehender Bedarf) zulässig.
Die Stellplätze müssen als Carports ausgebildet werden.
Zulässig sind:
a) Erddüberdeckung in einer Stärke von mind. 10 cm bei nassiv ausgebildeten Dächern. Die Begrünung hat mit einheimischen Gehölzen und Kräutern zu erfolgen, alternativ
b) zulässige Eingrünung mit Rank- und Schlingpflanzen gem. Liste "Eb" bei einfacher Überdachung.

2) In den allgemeinen Wohngebieten "b", "c" und "d" sind:
1. Innerhalb der Anpflanzungsfläche von 1 m Breite längs der Böschungskante zum Eisenbahnweg eine wirksame Hecke gem. Liste "Xb" zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke muß eine Wuchshöhe von mindestens 1,5 m erreichen.
2. Mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen – ohne Berücksichtigung der Randstreifen, Anpflanzungsflächen und der Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen sind mit Gehölzen gem. der Listen "X" und "Y" zu bepflanzen. Für einen Baum sollen etwa 10 qm, für einen Strauch 3 qm Bodenfläche zugeteilt werden.
Für Baumpflanzungen, die in Zukunft eine Höhe von 5 m erreichen oder überstreben, sind ausschließlich nur Arten der Listen "X" und "Y" zulässig.
Anrechenbar auf die anzupflanzende Fläche sind:
a) Die Anlage von wasserdicht ausgebildeten Teichen in voller Größe.
b) Fassadenbegrünungen – einheimische Pflanzgruppen – (selbstklimmer oder Schlingpflanzen an Kletterhilfen) gem. Pflanzliste "Eb" bis zu einem Drittel der zukünftig bedeckten Fläche.
c) Extensive Dachbegrünungen mit mindestens 10 cm starker Vegetationsschicht in voller Größe.

3) In den WA-Gebieten "b" und "c" ist als Ersatz für zu entfernende Bäume, jeweils ein Lindenbaum mit einem Mindeststammumfang von 25 – 30 cm am festgesetzten Standort zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4) In WA-Gebiet "d" ist innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche der Baumbestand zu erhalten.

§ 3

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
(Erhalt und Entwicklung vorhandener Vegetation)

1. Flächenreich "A"
a) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind
1. die vorhandenen standortheimischen Gehölze zu erhalten.
2. die standortfremden Koniferen zu entfernen.
3. in den entstehenden Lücken Sträucher gem. Liste "X" und "Y" zu pflanzen.

b) Innerhalb des WA-Gebietes "c" ist der als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum (Eßkastanie) baumpflegerisch zu behandeln. Das Totholz ist zu entfernen.

2. Flächereich "B"
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Größe von 3.040 qm ist
1. eine 200 m lange vierreihige Hecke mit beidseitig 2 m breiten Krautsaum gem. Pflanzliste "Xb" anzulegen.
2. Je 100 qm Bodenfläche ist ein Baum gem. Liste "X" zu pflanzen.
Die gesamte Fläche ist mit einer Weidezaunrechtung aus unbehandelten Eichenspaltpfählen zu schützen.

§ 4

Minimierung der Versickerungsflächen gem. landschaftsgfliegerischen Begleitplan

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung sind von § 19 Abs. 4 Satz 2 folgende abweichende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind bodenversiegelnde, gasdichtig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonsteinpflaster für die Befestigung von Wegen, Plätzen, Terrassen etc. insgesamt nur bis zu 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 5

Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) Aktive Maßnahmen:
Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage als Wall/Wandkombination in einer Gesamthöhe von mindestens 3,50 m über Niveau der Reeser Landstraße – B 8 – (Achse Richtungsfahrbahnen Innenstadt) zu errichten. Dabei dürfen die Böschungen des Walles die Steigungen von max. 1 : 1,5 nicht überschreiten. Die Lärmschutzwand ist auf der Lärmseite schallabsorbierend auszuführen und muß an der Fußgängerbrücke rechtwinklig abknickend bis auf einen Abstand von 0,60 m an die Planstraße herangeführt werden. Die Konstruktion soll nach den "akustischen technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden (ITV-LSW 88)" erfolgen.

b) Passive Maßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109:
1. Für Wohn- und Schlafräume sind für die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Fassadenbereiche Schalldämm-Maße als Kombinationen von Außenwänden und Fenstern von
a) 8 w, res 30 dB in den Lärmpegelbereichen I und II
b) 8 w, res 35 dB in den Lärmpegelbereich III
c) 8 w, res 40 dB in den Lärmpegelbereich IV
d) 8 w, res 45 dB in den Lärmpegelbereich V
e) 8 w, res 50 dB in den Lärmpegelbereich VI
vorhanden.

2. In den schallgedämmten Fenstern der Schlafräume sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungen gleicher Schallschutzklasse einzubauen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann, sofern der schalltechnische Nachweis für ein Nichterfordernis vorliegt, auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen ausnahmsweise verzichtet werden.

Hinweise:
- Im Bereich der Hochbauvorhaben ist der Oberboden in Mieten bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen.
Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (DIN) zu beachten.
- In den WA-Gebieten ist für den Fall, daß Niederschlagswasser durch ein geeignetes Versickerungssystem an Ort und Stelle den Grundwasserkörper zugeführt werden soll, eine Befreiung von der Entwässerungssatzung der Stadt Wesel erforderlich, die zunächst einen Anschlußwang an die öffentliche Abwasseranlage vorsieht.
- Die Grundstücke sind entlang der freien Strecke der B 8 lückenlos und dauerhaft einzufriedigen. Einzige Ausnahme bildet nur der vorhandene Rad- und Fußweg zwischen Reeser Landstraße und Fußgängerbrücke. Weitere Zufahrten und Zugänge sind nicht zulässig.

Ergänzt gem. Ratsbeschluß vom 30.8.94

- Das "Sichtdreieck in Einmündungsbereich B 8/Hans-Böckler-Straße ist von sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- Für die Aufschüttung des Walles dürfen keine Stoffe verwendet werden, die die Voraussetzungen des § 1 Abfallgesetz (Abfälle) erfüllen.
(Hährces siehe Begründung).

Anhang Pflanzenlisten

Liste X

Acer	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus Avium	Vogelkirsche
Quercus petrasa	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Liste Xb (Hecke gemäß Festsetzung Bbb)

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Prunus spinosa	

Liste Y

Obstgehölze

Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirschen, Pflaumen etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Ribes in Sorten	Johannisbeere, Stachelbeere
Mespilus	Mispel
Cornus mas	Cornelkirsche
Cydonia	Quitte
Juglans	Walnuß

Liste Z

Baumarten für das Straßenbegleitgrün

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petrasa	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia intermedia	Holländische Linde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Liste Eb (Kletterpflanzen)

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

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl I S. 466)
- 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 vom 18.12.90 (BGBl I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.84 (GVNW. S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.04.90 (GVNW. S. 124)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26.06.84 (GVNW. S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.92 (GVNW. S. 467)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl I S. 622)

Der Rat der Stadt Wesel hat am 15.3.83 und 14.6.94 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.6.94 ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 21.6.94 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 14.6.94 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB* öffentlich auszulegen.

Wesel, den 15.6.94 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 30.8.94 gem. § 10 BauGB i. V. m. § 4 GO als Satzung beschlossen und gem. § 9 (8) BauGB die dazugehörige Entscheidungsbegründung beschlossen.

Wesel, den 31.8.94 Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftszustand und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 10.6.94 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der straßenbaulichen Planung werden bescheinigt.

Wesel, den 10.6.94 Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Wesel, den 6.6.94

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung haben gemäß § 3 (2) BauGB* nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.6.94 in der Zeit vom 27.6.94 bis einschließlich 11.7.94 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 12.7.94 Der Stadtdirektor

*(i.V.m. § 2 Abs. 2 u. 3 BBauG - Maßnahmen G)

Der Bebauungsplan hat nur im Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB vorgelegen. Verfügung: An
habe ich keine Rechtsverstöße gemacht.

Düsseldorf, den Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Der Bescheid des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 22.03.94 gem. § 6 (2) BauGB-Maßnahmen G i. V. m. § 4 (4) u. 37 (3) GONW. und der Bekanntmachungsanordnung vom 07.04.94 (GVNW. S. 2023) mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan und die Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ortsüblich bekanntgemacht worden ist. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wesel, den 23.09.94 Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 32
"AN DER AUE"

BLATT 1 , GELTUNGSBEREICH A

1. Ausfertigung | **Maßstab 1:500**

STADT WESEL PLANUNGSAMT

Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN | HINWEISE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Öffentliche Parkplätze
- Straßenbegleitgrün
- Bäume anzupflanzen
- Bäume zu erhalten
- RW + F — Rad-und Fußweg
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (sh. §3 Abs. 2 der textl. Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (sh. § 2 Abs.1 u. Abs.2 Punkt 1 der textl. Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (sh. §2 Abs.4 der textl. Festsetzungen)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sh. § 5a der textl. Festsetzungen)
- Sichtdreieck
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- EG I — Schallschutzmaßnahmen Erdgeschoß Lärmpegelbereich I

Bestandsdarstellungen

Bestand | Planung

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlagen
- Kanal
- Straßeneinlauf
- Laterne
- Zaun
- x 24.18 — Geländehöhe
- Baum
- Mauer

Fl.74 Fl.73 Fl.8

Haferkamp

Feldmarker Allee

Weg

Sportplatz

Baumreihe (Pappeln)

70,0 | 8,5 | 16,75 | 200,0 | 59,0

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl I S. 466)
- 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 vom 18.12.90 (BGBl I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.84 (GVNW. S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.04.92 (GVNW. S. 124)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26.06.84 (GVNW. S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.92 (GVNW. S. 467)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen-G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl I S. 622)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 10.6.94 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt

Stadtvermessungsamt Wesel

Wesel, den 10.6.94 Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Stadtplanungsamt Wesel

Wesel, den 6.6.94 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat am 15.3.83 und 14.6.94 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.6.94 ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 21.6.94 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 14.6.94 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB* öffentlich auszulegen.

Wesel, den 15.6.94 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 30.8.94 gem. § 10 BauGB i. V. m. § 4 GO als Satzung beschlossen und gem. § 9 (8) BauGB die dazugehörige Entscheidungsbegründung beschlossen.

Wesel, den 31.8.94 Bürgermeister

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung haben gemäß § 3 (2) BauGB* nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.6.94 in der Zeit vom 27.6.94 bis einschließlich 11.7.94 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 12.7.94 Der Stadtdirektor im Auftrage

* i.V.m. § 2 Abs. 2 u. 3 BBauG - MaßnahmenG

Dieser Bebauungsplan hat mir im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB vorgelegen. Mit Verfügung vom Az habe ich keine Rechtsverstöße geltend gemacht.

Der Regierungspräsident im Auftrage

Düsseldorf, den

Der Beschluß des B - Planes ist am 22.09.94 gem. §§ 2 (6) BauGB-MaßnahmenG u. §12 BauGB i. V. m. §§ 4 (4) u. 37 (3) GONW und der Bekanntmachungsverordnung vom 07.04.1969 (GVNW. S. 202) mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan und die Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wesel den 23.09.94 Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 32
"AN DER AUE"

BLATT 2 , GELTUNGSBEREICH B

1. Ausfertigung — Maßstab 1:1000

STADT WESEL PLANUNGSAMT