Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

Zahl der Wohneinheiten

§ 1
Im Reinen Wohngebiet (WR) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude die Errichtung von maximal 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu dieser Wohneinheit eine Einliegerwohnung mit max. 50 qm Wohnfläche zulässig, sofern dies städtebaulich verträglich ist.

Art der Nutzung

§ 2
Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Erschließung

§ 3
Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 Bau GB ist die verkehrliche Erschließung der rückwärtig gelegenen Baugrundstücke ausschließlich über die mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

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

§ 5
Die zulässige Traufhöhe darf das Maß von 4,5 m und die zulässige Firsthöhe das Maß von 11,0 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche in Höhe der privaten Zufahrt im Bereich der Karl-Straube-Straße.
Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Behandlung des Regenwassers

§ 6
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 sind so zu erstellen, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die belebte Bodenzone (Mulden, Rigolen etc.) zu versickern. Zudem kann es zur Speisung von Gartenteichen verwendet werden.

Befestigte Flächen

§ 7
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 Materialien verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechende Gefälle sichergestellt ist, dass ablaufendes Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

Ausgleichsmaßnahmen

§ 8
Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nach näherer Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes außerhalb des Bebauungsplanes auf von der Stadt Wesel bereitgestellten Ökokontofläche AF 21 „Wiese an der Tennishalle/Aue bei Wesel" festgesetzt. Diese Flächen und Maßnahmen (320 m², 2 Punkte/m²) sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

§ 9
Gemäß § 9 Abs. 25 Bau GB sind innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen Garagen und sonstige Nebenanlagen unzulässig.

Hinweise:

1.
Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Verrieselungsmulden, müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen.Die Hinweise des versickerungstechnischen Bodengutachtens sind zu berücksichtigen.

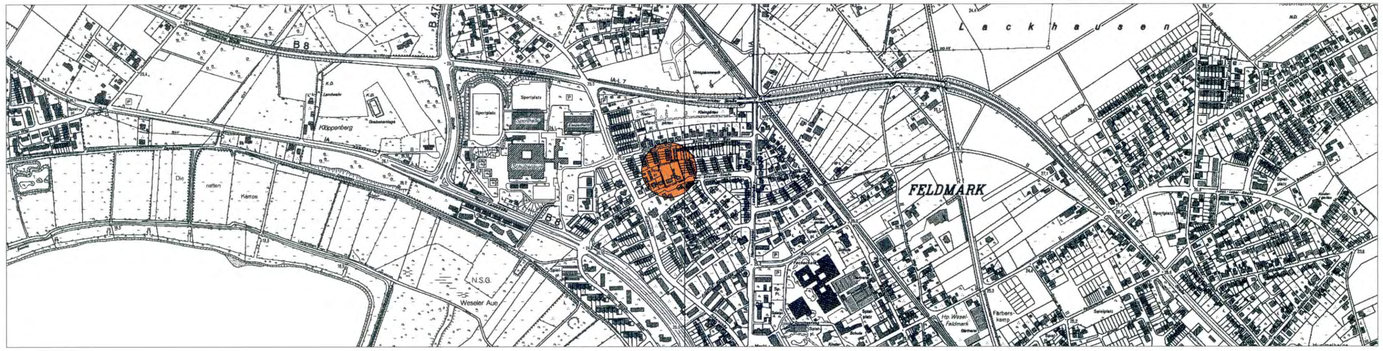
2.
Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Oberbodens im Bereich der Baumaßnahme ist dieser in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (z. B. DIN) zu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

3.
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 (siehe Pflanzliste E; die Pflanzliste ist dem Anhang des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu entnehmen)
b
Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf den Garagen
c
Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können

4.
Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes bzw. grenzt unmittelbar an. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. 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.

5.
Das Auftreten 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.





ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN	HINWEISE
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
WR	Reines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse
1 WE	Maximal eine Wohneinheit zulässig (siehe textl. Festsetzungen)
TH max. 4,5 m	Traufhöhe (siehe textl. Festsetzungen)
FH max. 11,0 m	Firsthöhe (siehe textl. Festsetzungen)
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFLR) - zugunsten der Parzellen 215; 218 und 312 (siehe textl. Festsetzungegen)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen)

Bestand	Planung	
		Gebäude
		Baum
		Kanal
589		Flurstücksnummer



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97(BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- 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 (PlanV 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 durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NW S. 96).
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) vom 07.03.95 (GVNW S.218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.98 (GV NW S. 687).

Der Rat der Stadt Wesel hat die Bebauungsplanänderung am 3.5.06 als Satzung und die Begründung beschlossen. Der Beschluß der Bebauungsplanänderung ist ab Satzung am 31.5.06 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:
Wesel, den 31.5.06
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 04.12.2003 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Wesel, den 23.5.2006

Für die Erarbeitung des Planentwurfs
Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag:
Prior
Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung

Wesel, den 1.2.06 Teamleiter

Bebauungsplan Nr. 37
" Barthel - Bruyn - Weg "
- Vereinfachte Änderung " C "

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

Fachbereich 1

Stadtentwicklung
und Wirtschaftsförderung

Hansestadt Wesel
Die Bürgermeisterin

Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung