Vereinfachte Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 41 "Marktplatz Feldmark"

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Zahl der Wohneinheiten

§ 1

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Errichtung von maximal 80 Wohneinheiten / Wohnplätzen zulässig.

Art der Nutzung

§ 2

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

§ 3

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

§ 4

Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf das Maß von 37.15m üNN (ca.13,0 m) nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nebenanlagen

§ 5

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
(§ 14 BauNVO)

Behandlung des Regenwassers

§ 6

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB kann gemäß § 51 a LWG das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen über ein geeignetes Entwässerungssystem auf privaten Grundstücken dem Untergrund zugeführt werden. 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.

Baumstandorte / Ersatzmaßnahme

§ 8

Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 3,0 m abgewichen werden.
Die anzupflanzenden Bäume sind als Ersatzmaßnahmen festgesetzt, die für den Verlust des derzeitigen Baumbestandes ermittelt wurden.(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Schallschutz

§ 9

Zum Schutz der Innenräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche (V bis III) der Fassadenabschnitte orientieren sich an den jeweilig ermittelten Belastungsgraden.
(Siehe Gutachten: Tüv Nord, G. Nr.: 3.3/170/2005, vom 26.04.2005)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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.

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:

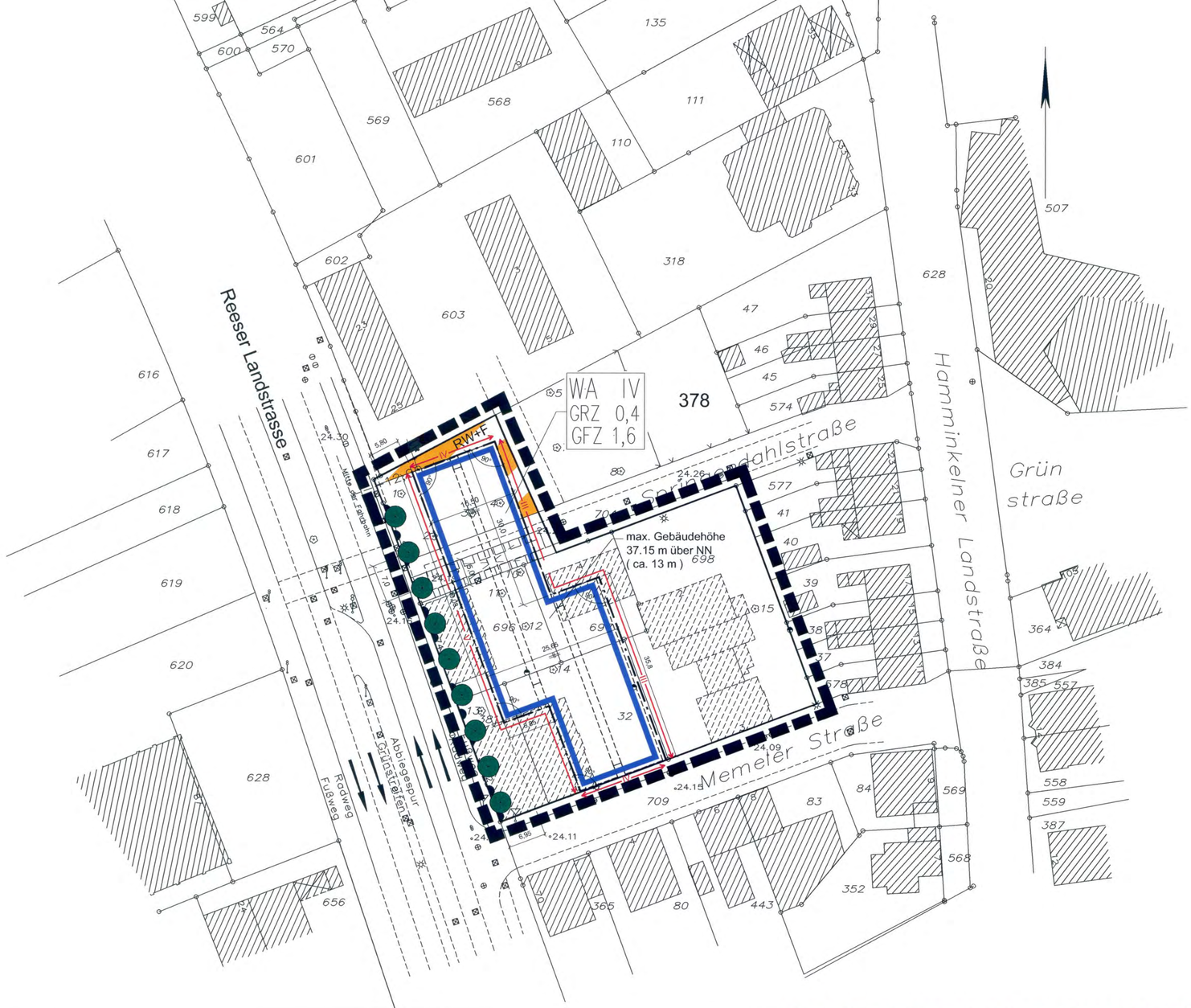
a
Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen (siehe Pflanzliste E; die Pflanzliste ist dem Anhang des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu entnehmen)

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.



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 13.09.05 als Satzung und die Begründung beschlossen. Der Beschluß der Bebauungsplanänderung ist ~~ab Satzung~~ am 28.09.05 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 : 28.09.2005
Wesel, den ..... Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 19.10.2005 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Wesel, den 9. Dez. 2005
ÖbVI
R. Kampmann
Öff. best.
Vermessungsingenieur

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

Wesel, den 06.07.2005
~~Unterschrift~~



Zeichenerklärung

Festsetzungen Hinweise

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- IV — Zahl der Vollgeschosse
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GFZ 1,6 — Geschoßflächenzahl
- Baugrenze
- RW+F — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg privat
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Anzupflanzende Bäume
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahme

IV — Lärmpegelbereiche siehe textl. Festsetzungen § 9

Bestand

Bestand Planung

- Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 155 — Flurstücksnummer
- Mauer
- Zaun
- offene Halle

Bebauungsplan Nr. 41

Vereinfachte Änderung A "Marktplatz Feldmark"

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

Hansestadt WESEL
Die Bürgermeisterin
Fachbereich 1
Team 14 Bauleit-und Verkehrsplanung

N W O S