LAGE des Bebauungsplans im Gebiet der Stadt Wesel



LAGEPLAN der Freianlagen

club L94 Landschaftsarchitekten FLOR HOMANN KLOSE WEGENER

Zechenstraße 11, 51103 Köln

M = 1 : 500



Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Zahl der Wohneinheiten

§ 1
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Errichtung von maximal 6 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 37,70 m üNN (ca.13 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.

Schallschutz

§ 8

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.: STB-170/2005, vom 08.05.2005
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweise:

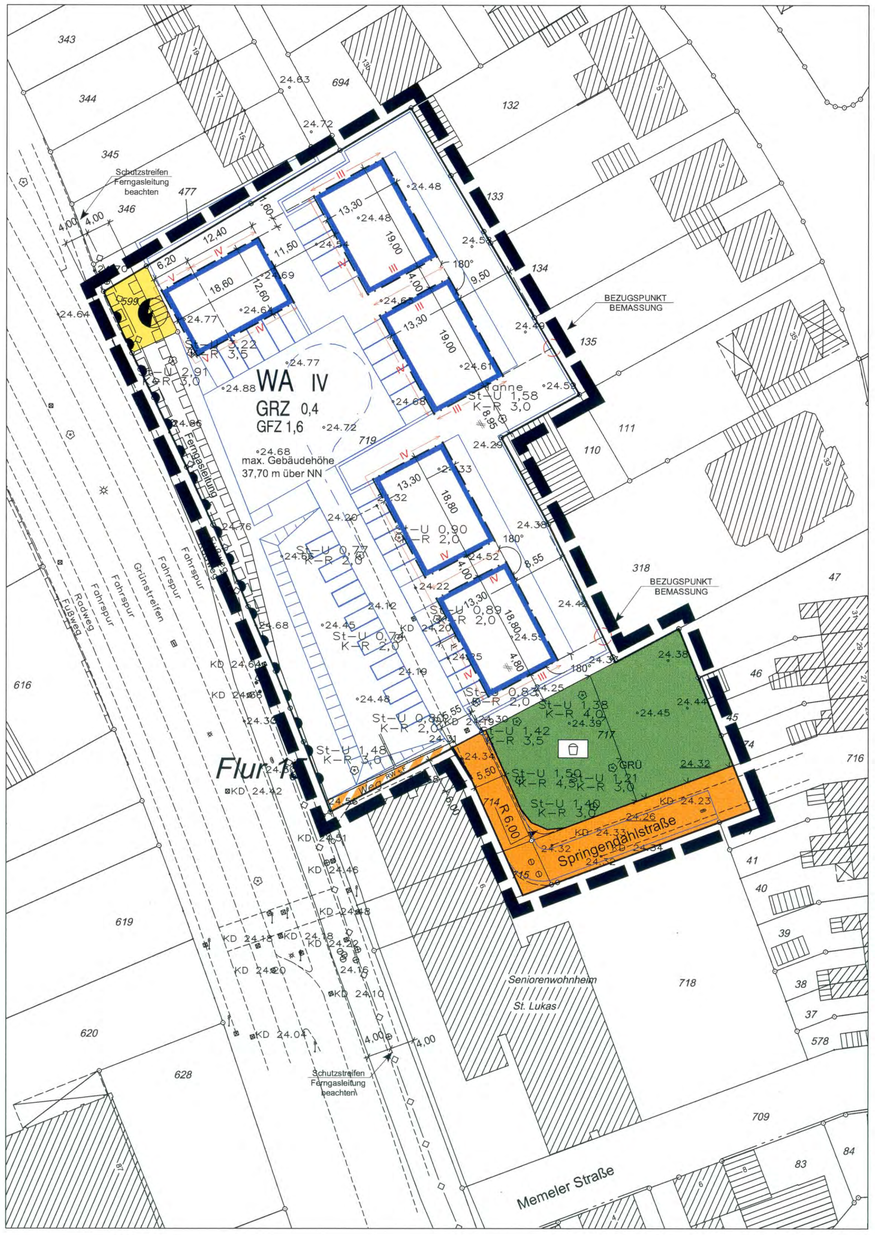
1.
Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Verrieselungsmulden, müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 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.



Zeichenerklärung

Festsetzungen Hinweise

WA	Allgemeine Wohngebiete
GRZ 0,4	Geschoßflächenzahl
GFZ 1,6	Grundflächenzahl
IV	Zahl der Vollgeschosse
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
RW + F	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg privat
	Fläche für Versorgungsanlagen. Elektrizität
	Private Verkehrsfläche / Freianlage
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Grünflächen
	Spielplatz
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Kennzeichnung und nachrichtliche Übenahmen

IV	Lärmpegelbereiche siehe Textliche Festsetzungen § 9
	Ferngasleitung Hamborn Wesel, unterirdisch mit Schutzstreifen (Gesamtbreite 8,0 m)
	nachrichtliche Übernahme: BPL. 41 4. Ausfertigung vom 18.04 1975

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO.NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV.NW S. 96).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000
(GV.NW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 0 4.05.2004 (GV.NW S. 259)

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Wesel, den 12.03.2008 Team Bauleit-und Verkehrsplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 07.03.2008 wird bescheinigt:

Dipl.-Ing. R. Kampmann Öff. best. Vermessungsingenieur

Wesel, den 07.03.2008

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Dipl.-Ing. R. Kampmann Öff. best. Vermessungsingenieur

Wesel, den 14.03.2008

Zu diesem Planentwurf und d er Entwurfsbegründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit nach o rtsüblicher Bekanntmachung am 23.04.2008 in der Zeit vom 23.04.2008 bis einschl. 23.05.2008 Gelgenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Wesel, den 27.05.2008

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 26.08.2008 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 9(8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 08.12.2008

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 12.12.08 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7(4) und 52(3) GO.NW und gem. der Bekanntmachungsverordnung vom 28.06.1999 (GV.NW S.516) 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 12.12.08

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 41
" Marktplatz Feldmark "
- Vereinfachte Änderung " B "

1. Ausfertigung	Maßstab 1: 500

Hansestadt Wesel

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 1
Team Bauleit - und Verkehrsplanung