Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB (Entwurf):

Zahl der Wohneinheiten
§ 1
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Bau NVO nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen
§ 3
Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten privaten Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

§ 4
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 Verkehrsfläche der privaten Ersch ießungsstraße.
Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Behandlung des Regenwassers
§ 5
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
§ 6
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.

Hinweise:

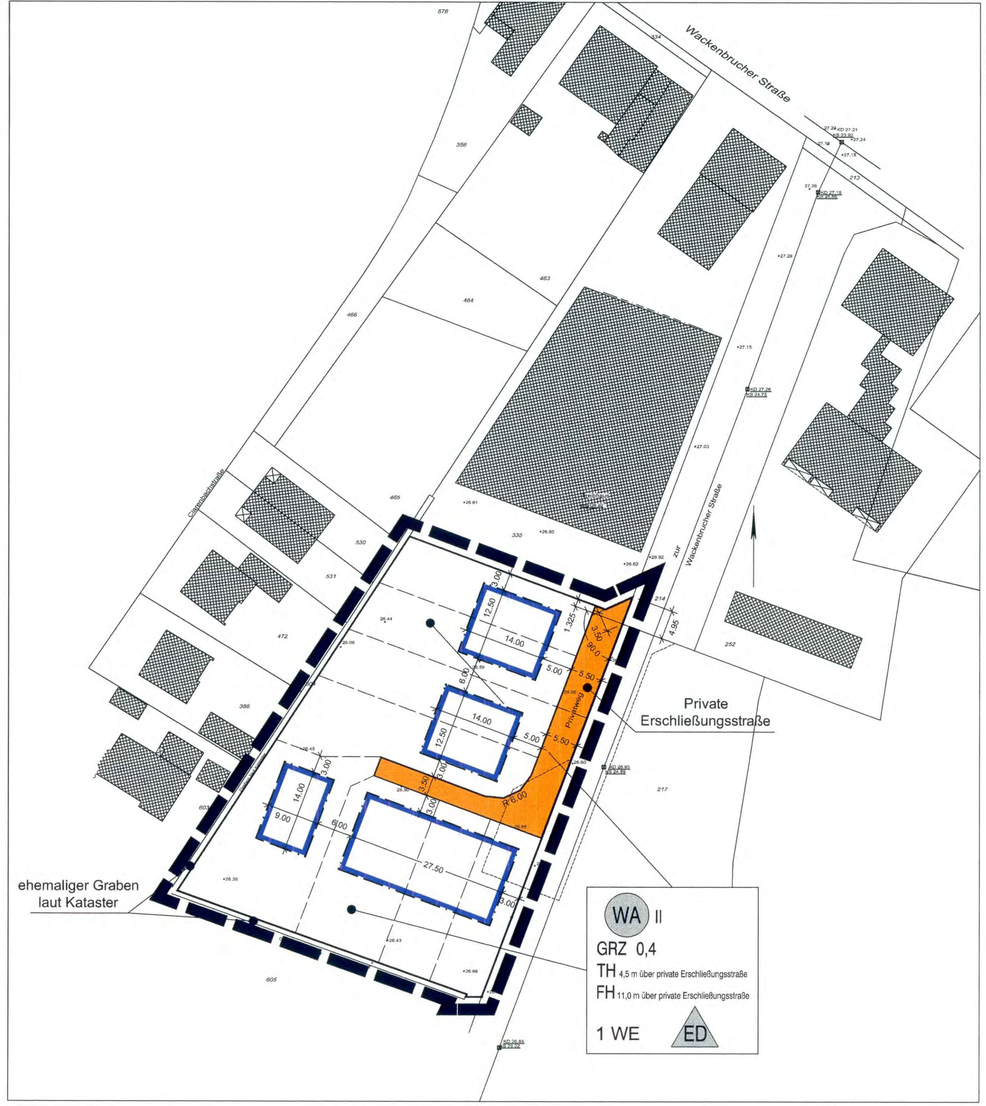
1.
Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Verrieselungsmulden, müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen.
Die westlich und südlich entlang der Planbereichsgrenze gelegene Grabenfläche kann von den Anliegern zur Regenwasserversickerung mitgenutzt werden. In der Örtlichkeit ist ein Graben nicht erkennbar.

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.

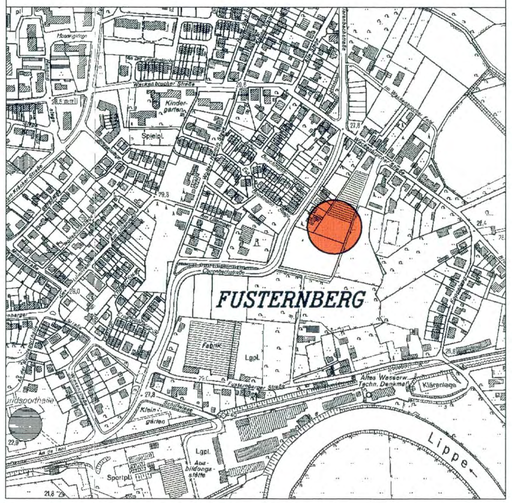
3.
Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas bzw. Verbesserung des Kleinklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
a
Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen (siehe Pflanzliste E; die Pflanzliste ist dem Anhang des Landschaftspflegerischen Begleitplanes 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.

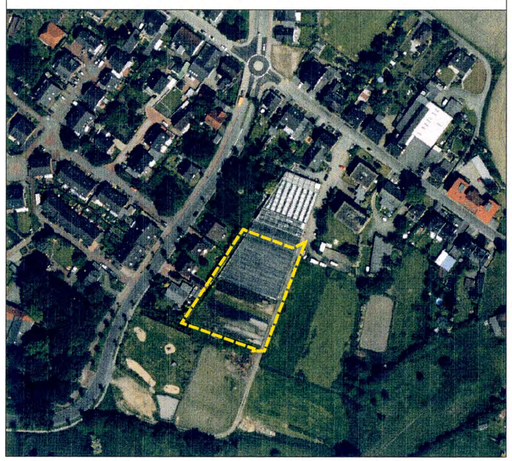
5.
Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.



Lageplan - Bereich Fusternberg M = 1 : 5.000



Luftbild - Bereich der vereinfachten Änderung " B " des Bebauungsplanes Nr. 55 M = 1 : 2.000



Zeichenerklärung

Festsetzungen Hinweise

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

TH 11,0 m — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
- Traufhöhe 11,0 m über private Erschließungsstraße
(siehe § 3 der Textlichen Festsetzungen)

FH 4,5 m — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
- Firsthöhe 4,5 m über private Erschließungsstraße
(siehe § 3 der Textlichen Festsetzungen)

1 WE — Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(siehe § 1 der textlichen Festsetzungen)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

private Erschließungsstraße

Straßenbegrenzungslinie
(private Erschließungsstraße)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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 06.02.2007 Team Bauleit-und Verkehrsplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 02.02.2007 wird bescheinigt:

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

Wesel, den 02.02.2007

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

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

Wesel, den 07.02.2007

Zu diesem Planentwurf und der Entwurfsbegründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.02.2007 in der Zeit vom 21.02.2007 bis einschl. 14.03.2007 Gelgenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Wesel, den 19.03.2007

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 19.06.2007 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 9(8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 05.08.2008 Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 13.08.2008 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 14.08.2008 Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Bestand

Bestand Planung

Gebäude

Graben

Flurstücksgrenze

155 Flurstücksnummer

26.59 Geländehöhen

Kanal

Bebauungsplan Nr. 55 " Am Lilienveen "

- Vereinfachte Änderung " B "

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

Fachbereich 1

Stadtentwicklung
und Wirtschaftsförderung

Hansestadt Wesel
Die Bürgermeisterin

Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung