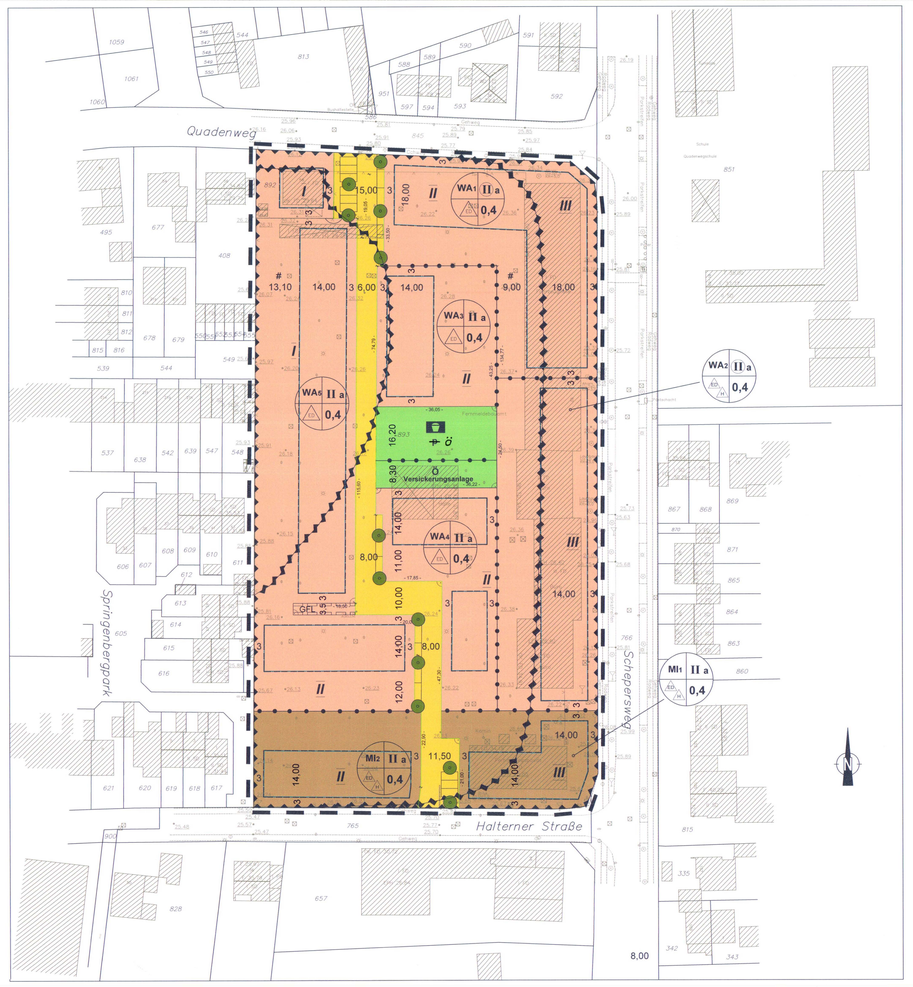


Zeichenerklärung

Bestandsdarstellungen

- Gebäude
- Flurstücksgrenze
- 851 Flurstücksnummer
- Baum, vorhanden
- Zaun
- 25,84 Bestandshöhe

Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet

2 Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 GRZ=Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- (II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenzen
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- a abweichende Bauweise

4 Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5 Grünflächen

- Ö öffentliche Grünfläche: Versickerungsanlage
- öffentliche Grünfläche: Spielplatz

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Baum, geplant

7 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- III Lärmpegelbereich mit Bezeichnung (siehe Nr. 8 der textlichen Festsetzungen)
- GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger

Textliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig sind.

1.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB kann in den Nutzungsgebieten WA1, WA2 und MI1 über die jeweils festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinausgehend ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, wenn es sich um ein Geschoss mit geneigten Dachflächen handelt und die sonstigen Festsetzungen (insbes. zur Gebäude-/ First-/Traufhöhe) eingehalten werden.

2 Grundstücksgrößen

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Grundstücksgrößen für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mindestens 300 m² und für Einzelhäuser mindestens 390 m² betragen müssen.

3 Wohneinheiten

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird in den Wohngebieten WA bis WA5 die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wie folgt festgesetzt:

- Einzelhäuser: 1 Haupt- und 1 Einliegerwohnung mit max. 50 m² Wohnfläche je Gebäude
- Doppel- und Reihenhäuser: 1 Wohnung je Gebäude

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der ergänzenden Abweichung, dass die Längen der Hausformen folgende Werte einhalten müssen:

WA1, WA2, MI1, MI2: max. 24 m
WA3, WA4, WA5: max. 18 m

4.2 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Hausgruppen aus jeweils höchstens drei Gebäudeeinheiten bestehen dürfen.

4.3 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Nutzungsgebieten WA1 und WA2 Stellplätze, Garagen und Carports in den Vorgartenbereichen unzulässig sind.

4.4 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Nutzungsgebieten WA1, WA2 und MI1 Garagen und Carports in einem Abstand von mindestens 6,00 m und senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche zu errichten sind.

4.5 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen - im Bereich zwischen Begrenzungslinie der erschließenden Verkehrsfläche und der Hausfront des Gebäudes einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze in den Nutzungsgebieten WA1, WA2 und MI1 unzulässig sind.

5 Höhenfestsetzungen

5.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen höher liegen muss als der höchste Punkt der Straßenkrone, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

5.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die zulässige Firsthöhe von Gebäuden mit Satteldächern auf maximal 11,00 m und von Gebäuden mit Pultdächern auf maximal 10,00 m über dem höchsten Punkt der Straßenkrone festgesetzt, bezogen auf die Verkehrsfläche vor der Zufahrt des jeweiligen Baugrundstückes.

5.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird in den Nutzungsgebieten WA1, WA2 und MI1 die zulässige Traufhöhe der Gebäude mit Pult- oder Satteldächern auf 6,00 bis maximal 7,00 m über dem höchsten Punkt der Straßenkrone festgesetzt, bezogen auf die Verkehrsfläche vor der Zufahrt des jeweiligen Baugrundstückes. Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.

5.4 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird in den Nutzungsgebieten WA3 bis WA5 und MI2 die zulässige Traufhöhe der Gebäude mit Pult- oder Satteldächern auf maximal 6,00 m über dem höchsten Punkt der Straßenkrone festgesetzt, bezogen auf die Verkehrsfläche vor der Zufahrt des jeweiligen Baugrundstückes. Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.

5.5 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die zulässige Traufhöhe der Gebäude mit Flachdächern auf maximal 7,00 m über dem höchsten Punkt der Straßenkrone festgesetzt, bezogen auf die Verkehrsfläche vor der Zufahrt des jeweiligen Baugrundstückes. Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.
Bei Gebäuden mit Flachdachaufstiftung kann über die festgesetzte Traufhöhe hinausgehend ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 5 BauO NRW) zugelassen werden, wenn das Dach des Staffelgeschosses als Flachdach mit einer Traufhöhe von nicht mehr als 10,00 m ausgebildet wird. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

5.6 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 0,50 m ausnahmsweise zulässig sind, wenn dies wegen eines höheren konstruktiven Dachaufbaus im Zusammenhang mit Passiv-Häusern oder Solaranlagen notwendig ist.

6 Niederschlagswasserbeseitigung

6.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 1 LWG wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von versiegelten oder überdachten privaten Grundstücksflächen nach den anerkannten Regeln der Technik auf den Grundstücken zu versickern ist.

6.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 1 LWG wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen nach den anerkannten Regeln der Technik innerhalb der Straßenfläche und der öffentlichen Grünfläche zu versickern ist.

7 Altlasten

7.1 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass eine bauliche Nutzung solange unzulässig ist, bis ein Nachweis erbracht wurde, dass die Böden frei von Altlasten sind und für eine wohnbauliche Nutzung uneingeschränkt genutzt werden können.

Textliche Festsetzungen

8 Immissionsschutz

8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entlang der Gebäudefronten, die den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen sind, das bewertete Bauschalldämmaß der gesamten Außenfront an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen mindestens Rw,ref = 30 dB aufweisen muss (gemäß DIN 4109). Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen.

8.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entlang der Gebäudefronten, die dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen sind, das bewertete Bauschalldämmmaß der gesamten Außenfront an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen mindestens R'w,ges = 35 dB aufweisen muss (gemäß DIN 4109). Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen.

8.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entlang der Gebäudefronten, die dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen sind, an zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Räumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen sind, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume von der abgewandten Seite erfolgen kann.

Ausnahmen von den Festsetzungen 8.1 bis 8.3 können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

9 Baumpflanzungen

9.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume bis zu 10,0 m abgewichen werden kann. Für die Auswahl der zu pflanzenden Bäume wird die Liste B des Anhangs empfohlen.

10 Außenwandflächen

10.1 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude in den Nutzungsgebieten WA1, WA2 und MI1 sind aus Ziegelsteinen bzw. Klinker in rotbraunen, schwarzen und grauen Farbtönen herzustellen. Für untergeordnete Teilflächen und Bauteile (max. 30 % Wandflächenanteil) darf auch andere Materialien und Farben verwendet werden. Gemischte Farbgruppen sind unzulässig.

10.2 Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppel- und Reihenhäusern sind in jeweils gleichem Material und gleicher Farbgebung auszuführen. Die Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher First- und Traufhöhe, Dachform und Dacheinzug zu errichten.

11 Garagen

11.1 Garagen sind in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Für Grenzgaragen sind Flachdächer vorzusehen. Eine Begrünung ist erwünscht. Aneinander gebaute Garagen sind in Höhe und Bauflucht deckungsgleich zu errichten.

12 Dächer

12.1 In den Nutzungsgebieten MI2 und WA3 bis WA5 sind für Hauptgebäude geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Pultdächern mit einer Neigung von 15° bis 45° zulässig.

12.2 In den Nutzungsgebieten WA1, WA2 und MI1 sind für Hauptgebäude geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Pultdächern mit einer Neigung von 15° bis 45° zulässig.

12.3 In den Nutzungsgebieten WA1, WA2 und MI1 ist bei Errichtung von Gebäuden mit Pultdächern die Traufe zur Straßenseite hin anzuordnen. Eine Anordnung des Firstes zur Straßenseite ist zulässig, wenn die Firsthöhe maximal 8,00 m beträgt.

12.4 Geneigte Dächer sind mit anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Außerdem sind rote bis rotbraune Dachpfannen (Ziegel) oder Dachsteine zulässig. Bei Doppelhäusern / Hausgruppen sind rote bis rotbraune Dachpfannen (Ziegel) oder Dachsteine nur zulässig, wenn sich alle Bauherren der jeweiligen Gebäude-bzw. Hausgruppe auf diese Dacheindeckung einigen. Zulässig sind außerdem Dacheindeckungen zur Solarenergienutzung und begrünte Dächer, wenn sie der Grundform des Daches angepasst sind und sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen.

12.5 Nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus glasierten Ziegeln sowie gemischte Farbgruppen.

12.6 In den Nutzungsgebieten WA1, WA2 und MI1 ist die Traufe parallel zur Verkehrsfläche auszurichten.

12.7 Dachüberstände an Traufen und Ortgangen (= giebelseitiger Abschluss eines Daches) sind bis maximal 0,30 m zulässig.

12.8 Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser) und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von max. 4,00 m aufweisen und in der Summe max. die Hälfte der Traufläche der zugehörigen Dachflächen betragen. Die Breite eines Dachaufbaus, der bei einem Doppelhaus als gemeinsamer Dachaufbau beider Doppelhaushälften hergestellt wird, darf abweichend davon das Maß von 5,50 m nicht überschreiten.

12.9 Der Abstand von Gauben, Einschnitten und Zwerchgiebeln untereinander muss mindestens 1,00 m, zu Firsten und Ortgangen mindestens 1,50 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Bei Doppelhäusern beträgt der Mindestabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze 1,25 m, sofern nicht ein gemeinsamer Dachaufbau durchgeführt wird.

12.10 Dachaufbauten und –Einschnitte sind nur in der 1. Dachgeschossebene zulässig. Im Spitzboden sind sie im Gegensatz zu Dachflächenfenstern unzulässig.

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (u.a. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse) und sonstigen Regelwerke (z.B. DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Wesel im Rathaus-Anbau, Klever-Tor-Platz 1, 46483 Wesel, Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 232 bis 234), während der Dienststunden eingesehen werden.

Hinweise

1 Die Baugrunduntersuchungen sind Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

2 Die artenschutzrechtliche Prüfung ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

3 Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

4 Bei Durchführung von Erdarbeiten kann mit Kampfmittelfunden gerechnet werden. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine sachkundige Abtragung sowie Beobachtung des Erdreichs empfohlen. Bei Widerstand im gewachsenen Boden bzw. bei Auffinden von Kampfmitteln ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion gemäß dem Merkblatt für das Einbringen von Sonderbohrungen durchzuführen.

5 Bei 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.

6 Bezüglich der Minimierung von Beeinträchtigungen der Tierwelt sind die artenschutzrechtlichen bzw. gesetzlichen Vorschriften gem. § 44 BNatSchG zu beachten. Für im Gebiet vorkommende streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind vor Durchführung von Baumaßnahmen frühzeitig Maßnahmen zum Artenschutz mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Wesel abzustimmen.

7 Zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

8 Vor Baubeginn ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) zu erfragen.

9 Auf den privaten Grundstücksflächen sind je Wohneinheit mindestens 1,5 PKW-Stellplätze vorzuhalten. Bei ungerader Zahl wird die Anzahl notwendiger Stellplätze auf die nächsthöhere Zahl aufgerundet.

10 Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wesel 13" und über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Bruchhausen 39".

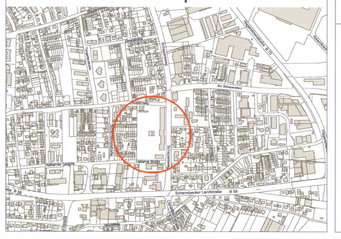
Die den Hinweisen zugrunde liegenden Vorschriften (u.a. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse) und sonstigen Regelwerke (z.B. DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Wesel im Rathaus-Anbau, Klever-Tor-Platz 1, 46483 Wesel, Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 232 bis 234), während der Dienststunden eingesehen werden.

Anhang

Baumpflanzungen im Straßenraum – Liste B

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	gemeine Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Übersichtsplan



Für die Erstellung des Planentwurfes:
Lindschulte + Klöppe
Ingenieurgesellschaft mbH
Straelener Straße 26, 40210 Düsseldorf
Düsseldorf, den 05.03.2015
(Dipl.-Ing. Marc Seehs)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauordnung NRW – BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NW.S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878)

In der Planzeichnung erfolgte die Änderung der als privat festgesetzten Grünfläche in eine öffentliche Grünfläche.

Da diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie auf die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Wesel, den 10.11.2015
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat am 26.02.2014 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... gemäß § 2 (1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 05.03.2015
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Plan als Entwurf am 03.03.2015 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 05.03.2015
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht sowie umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.03.2015 in der Zeit vom 19.03.2015 bis einschl. 21.04.2015 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 30.04.2015
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 30.09.2015 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

ausgefertigt:
Wesel, den 25.09.2015
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Wesel, den 10.11.2015
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 04.12.2015 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 77 (4) und 82 (3) GO NRW und gem. der Bekanntmachungsverordnung NRW vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.06.2014 (GV. NRW. S. 307), mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan und die Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wesel, den 05.10.2017
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 23.11.2015 wird bescheinigt.

Wesel, den 05.03.2015

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Wesel, den 05.03.2015

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Quadenweg 2 46485 Wesel

Stadt Wesel

Bebauungsplan Nr. 83

'Südlich vom Quadenweg'

1. Änderung

.... Ausfertigung

Gemarkung	Wesel
Flur	71
Flurstück	893
Maßstab	1:500

Hansestadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Fachbereich 5
Team 54 Bauleit- und Verkehrsplanung