Textliche Festsetzung

§ 1

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB ist in den mit " 1WE " festgesetzten Bereichen je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) die Errichtung von maximal eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu dieser Wohneinheit eine Einliegerwohnung mit max. 50 m² Wohnfläche zulässig, sofern dies städtebaulich verträglich ist.

§ 2

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

§ 3

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf die zulässige Traufhöhe der eingeschossigen Bebauung das Maß von 4,0 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche.
Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.

§ 4

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf die zulässige Firsthöhe das Maß von 10,0 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche.

§ 5

Im WA (1) Gebiet gilt: Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1BauNVO haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten; soweit es sich um Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 5,0 m² handelt, sind sie außerhalb der überbaubaren Flächen nur mit einem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3,0 m zulässig.

§ 6

Im WA (1) Gebiet gilt: Garagen und Stellplätze mit offenem Schutzdach (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierte Seitenwände von Garagen und Carports bzw. die Fläche zwischen den Seitenwänden und der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu begrünen/einzugrünen (Hecke, Berankung).
Vor Garageneinfahrten muß der Stauraum mindestens 5,0 m betragen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 7

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 51a 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 Verunreinigungdurch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Zudem kann es zur Speisung von Gartenteichen verwendet werden.

§ 8

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.

§ 9

Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 5,0 m abgewichen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 10

In den Flächen des Straßenbegleitgrüns kann das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser versickert werden.

§ 11

Im öffentlichen Raum sind zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft neben den bereits zeichnerisch festgesetzten Bäumen zusätzlich 7 weitere Bäume zu pflanzen. Die Baumarten sind der Pflanzliste A zu entnehmen. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

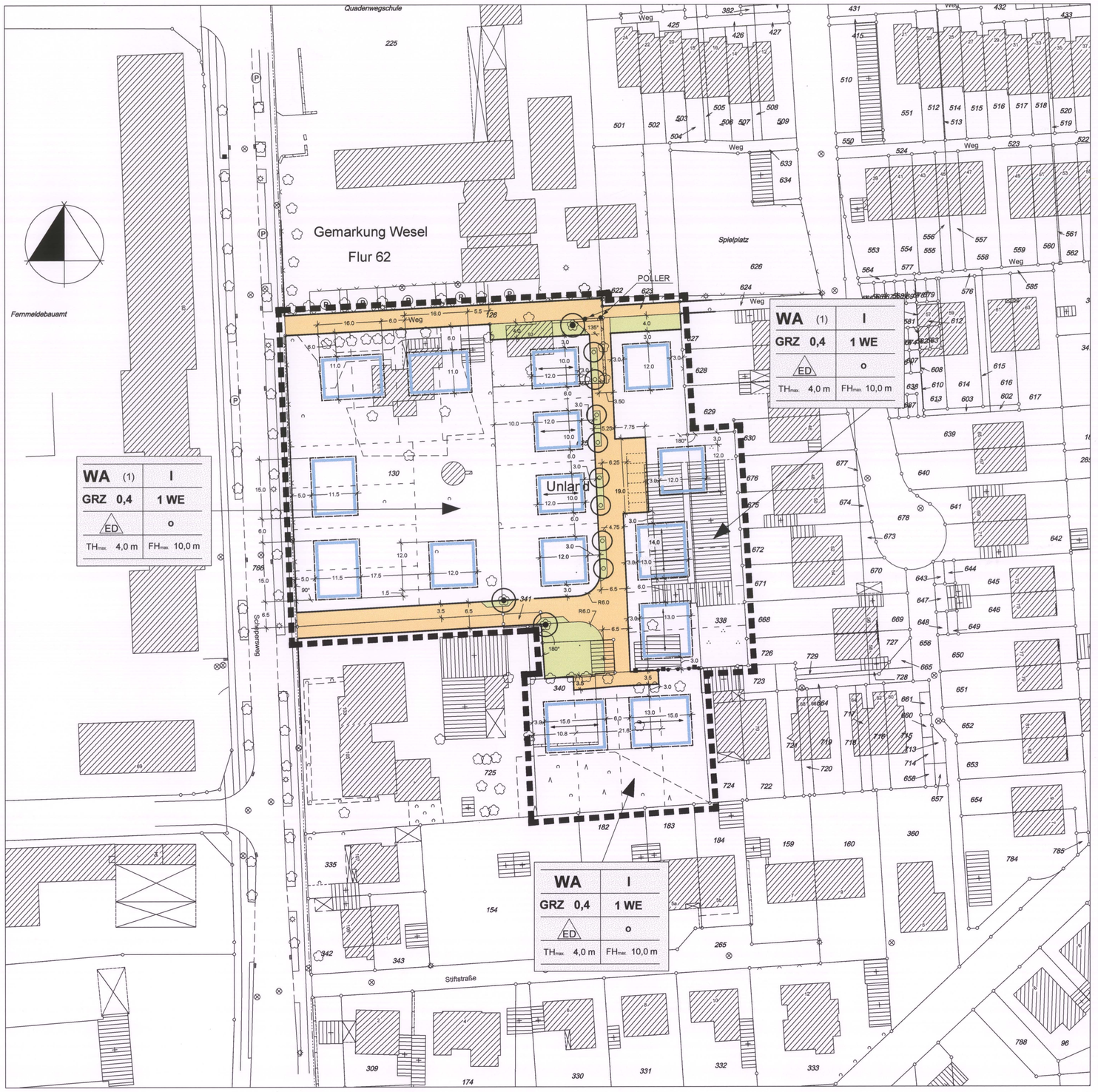
Hinweise:

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.
   Bei der Schachtversickerung muß der Sohlabstand mindestens1,5 m betragen.
   Eine Störung der Schichtwasserebene sollte vermieden werden.
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 Verunreinigung 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 B)
   b. Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf Garagen
   c. Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können.
4. Auf dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei befindet sich ein ehemaliger Keller, der zur Lagerung von Koks für die Heizungsanlage diente. Der Keller ist mit einer Betonplatte abgedeckt, der Boden besteht gleichfalls aus Beton. Ende der 60er Jahre wurde der Kokskeller mit Pottscherben und anderen Materialien aus der Gärtnerei verfüllt. Darunter befanden sich vermutlich auch leere und gespülte Kanister von Pflanzenbehandlungsmitteln.
   Im Rahmen der Baumaßnahmen wird der Keller, der in der geplanten öffentlichen Erschließungsfläche liegt, komplett ausgehoben; vom Aushub werden Kontrollanalysen gemacht. Da die Stadt Grundstückseigentümer ist, ist eine entsprechende Behandlung abgesichert.
5. Es liegen Indizien vor, die darauf hindeuten, daß im Plangebiet mit römischen und mittelalterlichen Befunden / Funden gerechnet werden kann. 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.
6. Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Schepersweg 105 das Gebäude des ehemaligen St. Agnes Stiftes. Seitens des Landschaftsverbandes Rheinland / Rheinisches Amt für Denkmalpflege wurde das Gebäude für denkmalwert gemäß § 2DSchG NW befunden. Der Antrag zur Eintragung in die Denkmälerliste der Stadt Wesel ist in Vorbereitung.
7. Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muß im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von verschiedenen Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartengrundlage liegt das Plangebiet nicht innerhalb, aber im näheren Bereich des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen.
   Sollte sich der Verdacht auf militärische Altlasten bestätigen, so ist in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.
8. Das zur Bebauung vorgesehene Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei liegt ca. 80 cm tiefer als die angrenzenden Gärten der Anlieger " An der Stadtgärtnerei ". Im Grenzbereich der Grundstücke ist hierauf entsprechend Rücksicht zu nehmen.
9. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes treten die Festsetzugen des Bebauungsplanes Nr. 85 " Östlich des Schepersweges - Südteil " für den Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

Pflanzlisten

Liste A	Einzelbäume (Straßenbäume)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemichte Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus prateaea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Liste B	
Actinidia	Strahlengriffel
Aristolochia	Pfeifenwinde
Celastrus	Baumwürger
Clematis	Waldrebe
Hedera	Efeu
Lonicera	Geißblatt
Parthenocissus	Wilder Wein
Polygonum	Knöterich
Vitis	Wein
Wistera	Blauregen



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen / Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- $TH_{max.}$ — Traufhöhe - als Höchstmaß
- $FH_{max.}$ — Firsthöhe - als Höchstmaß
- ED — Nur Einzel -und Doppelhäuser zulässig
- 1 WE — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - siehe § 1 der textlichen Festsetzungen
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegleitgrün
- Firstrichtung
- Zu pflanzender Baum
- Zu erhaltender Baum
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Poller

Bestand / Planung

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 130 — Flurstücksnummern
- Bauliche Anlagen
- Laterne
- Kanalschacht
- Straßeneinlauf
- Bäume

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902).

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).

Gemeindeverordnung 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 20.03.1996 (GV.NW.S. 113).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.05.1995 (GV.NW.S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV.NW.S. 622).

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 05.08.1999 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Wesel, den 07.03.2000 — Stadtvermessungsamt Wesel — Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat am 17.03.1998 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.04.1998 gem. § 2(1) Satz 2 ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 29.03.2000 — Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 28.03.2000 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung und allen Anlagen gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 29.03.2000 — Bürgermeister

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit allen Anlagen haben gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.05.2000 in der Zeit vom 15.05.2000 bis einschl. 19.06.2000 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 20.06.2000 — Bürgermeister

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Wesel, den 22.02.2000 — Stadtplanungsamt Wesel — Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 26.09.2000 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 9(8) BauGB beschlossen.

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist am 8.11.2000 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.

Ausgefertigt: Wesel, den 8.11.2000 — Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 85

1. Änderung

" Östlich des Schepersweges - Südteil "

1. Ausfertigung | **M 1 : 500**

Hansestadt Wesel

Stadtplanungsamt