§ 1

In den mit "WA 1" gekennzeichneten Bereichen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) 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 und WA 1) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Bauweise

§ 3

In den mit "o" gekennzeichneten Bereichen gilt die offene Bauweise. In den mit "a" gekennzeichneten Bereichen gilt eine abweichende Bauweise. Dort sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die maximale Länge der Hausformen darf dort höchstens 25 m betragen.
(§ 22 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

§ 4

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

§ 5

Die zulässige Traufhöhe darf das Maß von 7,5 m und die zulässige Firsthöhe das Maß von 14,5 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche.
Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nebenanlagen

§ 6

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

Garagen und Carports

§ 7

Garagen und Stellplätze mit offenem Schutzdach (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Der verbleibende Grundstücksstreifen zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist 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)

Behandlung des Regenwassers

§ 8

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, Schachtversickerung, Rigolen etc.) zu versickern. Zudem kann es zur Speisung von Gartenteichen verwendet werden.

Befestigte Flächen

§ 9

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.

Baumstandorte

§ 10

Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 3,0 m abgewichen werden.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Von einer Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen

§ 11

~~In der von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche ist ausschließlich eine gärtnerische Nutzung zulässig.~~
~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)~~

redaktionelle Anpassung :
In der von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche sind die in § 23 Abs. 5 BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig. Es ist ausschließlich eine gärtnerische Nutzung in Form von Anpflanzungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m § 23 Abs. 5 BauNVO)

Schallschutz

§ 12

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Passivmaßnahmen

Auf der Grundlage der DIN 4109 müssen nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) in Abhängigkeit des vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegels, d.h. in Abhängigkeit von der Lage und Orientierung der Fassaden zu den Verkehrstrassen so ausgeführt werden, dass sie, entsprechend nachfolgender Auflistung, folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Lage	R'W,res erforderlich in dB für
III	sämtliche Fassaden	35

Die Festlegungen gelten für die den Verkehrstrassen zugewandten Fassaden. Eine Ausnahme von den Festsetzungen ist möglich, falls im Rahmen der Bauplanung der Nachweis eines Sachverständigen erbracht wird, dass geringere Anforderungen erforderlich sind.

Gestaltungsvorschriften

§ 13

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA und WA 1) werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen, die auf der Grundlage des § 86 BauO NW basieren, in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.) Dachneigungen, Dachform
- Die Dachneigung darf max. 45° betragen.
- Doppelhäuser und Reihenhäuser haben untereinander die gleiche Dachneigung einzuhalten.

2.) Dachaufbauten (Gauben, Einschnitte, Zwerchhäuser)
- Die zulässige Oberkante von Dachaufbauten (Gauben, Einschnitte, Zwerchhäuser) muss mind. 1,5 m unterhalb der ausgeführten Firsthöhe liegen.
- Die Breite von Dachaufbauten (Gauben, Einschnitte, Zwerchhäuser) darf in der Summe 50 % von der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten.
- Dachaufbauten müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Bei Doppelhäusern beträgt der Mindestabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze 1,25 m, sofern nicht eine einheitliche Gestaltung durchgeführt wird.
- Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.
- Die Breite einer Gaube, eines Einschnittes oder eines Zwerchhauses darf jeweils max. 3,5 m nicht überschreiten. Die Breite von Gauben, Einschnitten oder Zwerchhäusern, die bei einem Doppelhaus als gemeinsamer Dachaufbau beider Doppelhaushälften sowie bei Reihenhäusern als gemeinsamer Dachaufbau hergestellt wird, darf abweichend davon max. 5,5 m nicht überschreiten.

3.) Material, Farbgebung
- Die äußere Erscheinung der Doppelhaushälften eines Doppelhauses sowie Reihenhäuser sind untereinander in Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

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 mindestens 1,5 m betragen.

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 verschiedenen Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf militärische Altlasten bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.

5.
Hinsichtlich der Bodenkontamination gibt der Gutachter folgende Empfehlung:
Auf der Freifläche im Osten der Liegenschaft ist den Analysenergebnissen zufolge davon auszugehen, dass sich für den Direktpfad Boden -> Mensch bei einer Nutzung als Wohngebiet kein erhöhtes Risikopotential ableiten lässt. Gleichwohl sollte vor dem Hintergrund eines Wirkungspfades Boden -> Nutzpflanze in Hausgärten aufgrund des gering auffälligen Benzo(a)pyren-Gehalts von 1,1 mg/kg der anstehende Oberboden, der im Zuge von Baumaßnahmen im pflanzenverfügbaren Wurzelraum eingebracht werden kann, vorsorglich auf dessen PAK-Gehalte überprüft werden. Der bei Bauvorhaben anfallende Aushub aus der Auffüllung sollte hinsichtlich dessen Verwertungsmöglichkeit anhand repräsentativer Bodenproben klassifiziert werden.

6.
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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997
(BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376).

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 09.11.1999 (GV.NW S. 590).

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)

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Der Bürgermeister
Im Auftrage :
Prior
Team Bauleit-und Verkehrsplanung

Wesel, den 16.12.2003

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

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

Wesel, den 16.12.2003

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den

Der Rat der Stadt Wesel hat am 28.03.2000 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 21.08.2000 gem. § 2(1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 22.08.2000

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat einen Plan als Entwurf am 02.03.2004 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung und allen Anlagen gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit allen Anlagen haben gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.06.2004 in der Zeit vom 29.04.2004 bis einschl. 02.06.2004 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 03.06.2004

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 29.06.2004 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 12.01.2005 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 12.01.2005

Bürgermeister

Festsetzungen | Hinweise

WA	Allgemeine Wohngebiete
WA 1	Allgemeine Wohngebiete siehe Textliche Festsetzungen § 1
GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
TH 7,5	Traufhöhe baulicher Anlagen
FH 14,5	Firsthöhe baulicher Anlagen
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	Offene Bauweise
a	abweichende Bauweise siehe Textliche Festsetzungen § 3
	Baugrenze
	Strassenverkehrsflächen
	Strassenbegrenzungslinie
RW+F	Rad- und Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Anpflanzen: Bäume
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bestand

Bestand | Planung

	Gewerbliche Gebäude
	Gebäude
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
155	Flurstücksnummer
	Baum
E	Elektrokasten
K	Kanal
	Mauer
	Zaun
	offene Halle
P	Parken

Bebauungsplan 86

" Reitzensteinkaserne - Teilplan Ost "

3. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

Hansestadt Wesel
Der Bürgermeister

N W O S