**Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

**§1**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

**§2**
Garagen und Carports (Stellplätze mit offenem Schutzdach) sind in einem Abstand von mindestens 5,00 m und senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche zu errichten. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

**§3**
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind - mit Ausnahme der Standplätze für Abfallbehälter und Einfriedungen - im Bereich zwischen Begrenzungslinie der erschließenden Verkehrsfläche und der Hausfront des Gebäudes einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze (sog. Vorgarten) im Wohngebiet unzulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

**§4**
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO über 30 cbm umbauten Raum sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

**Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise**

Einsichtnahme von Vorschriften und Regelwerken
Die den textlichen Festsetzungen zugrundeliegenden 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 (Zimmer 232 bis 234), während der Dienststunden eingesehen werden.

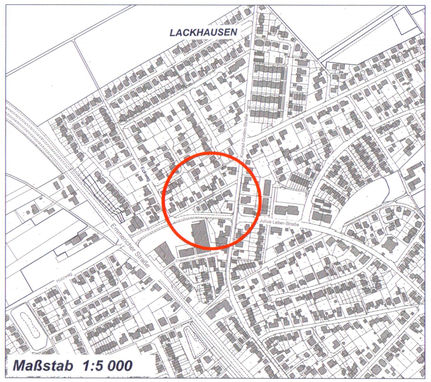
Baugrundbegutachtung
Es wird dringend empfohlen, den grundstücksspezifischen Bodenaufbau im Rahmen einer Baugrundbegutachtung erkunden zu lassen.

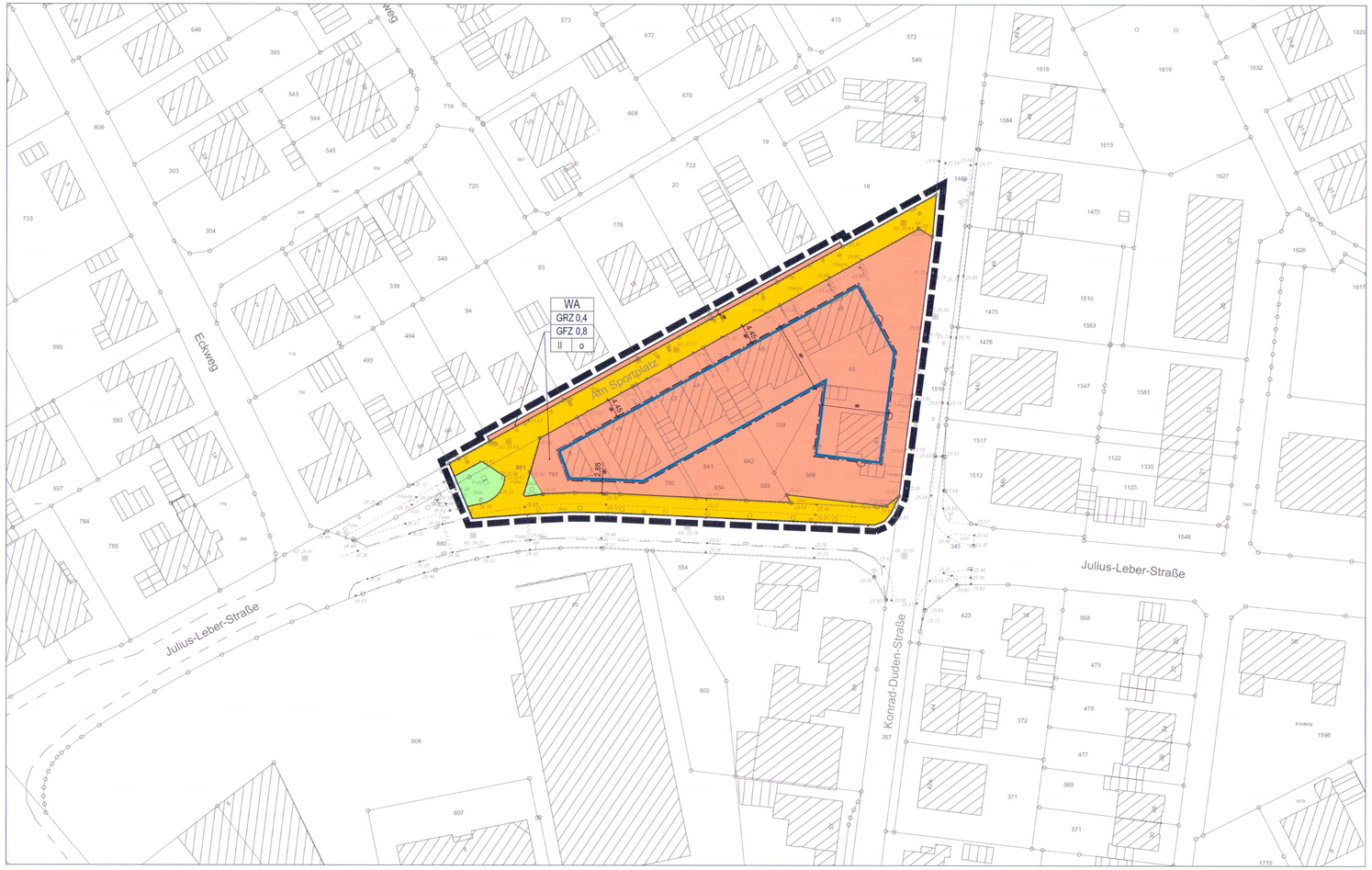
Bombenabwurfgebiet
Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkriegs. Vor Beginn von Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung des Geländes vorgenommen werden. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

Verbesserung des Lokalklimas
Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas bzw. Verbesserung des Kleinklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
a) Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmern und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen
b) Extensive Dachbegrünung mit mind. 0,10 m starker Vegetationsschicht auf den Garagen
c) Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können (eine wasserrechtliche Genehmigung ist erforderlich)

Richtfunkstrecke
Über das Plangebiet verläuft eine im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene Richtfunkstrecke.

Fluglärm
In ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Platzrundenverlauf des Sonderlandeplatzes Wesel-Römerwardt. Aufgrund der Lage sind Belastigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.




## Zeichenerklärung

Festsetzungen Hinweise

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- öffentliche Grünfläche
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Bestand

- Gewerbliche Gebäude
- Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 43 — Flurstücksnummer
- Baum
- Elektrokasten
- Kanal
- Laterne
- Wasserschieber
- Gasschieber
- 20.36 — vorhandene Geländehöhen
- Hydrant
- Gully zentrisch
- Straßeneinlauf
- Trafo
- Straßenschild
- Poller
- KD 23,90 — Kanaldeckelhöhe

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV.NRW. S. 90).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW S. 1162).

Bekanntmachungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BekanntmVO NRW) vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

**Hinweis**

Die Rechtsgrundlagen gelten für die jeweiligen Verfahrensschritte in der zum Zeitpunkt ihrer Durchführung gültigen Fassung.

**Aufstellungsvermerke**

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag:

Wesel, den 20.06.18 Brandenburg
Team Bauleit-und Verkehrsplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 07.05.2018 wird bescheinigt:

Wesel, den 20.06.2018

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 20.06.2018

Der Rat der Stadt Wesel hat am 24.04.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.2018 gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 14.08.2018
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung und alle Anlagen haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.06.2018 in der Zeit vom 25.07.2018 bis einschl. 10.08.2018 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 14.08.2018
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 18.09.2018 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 19.09.2018
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am 10.10.2018 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 (4 u. 7) GO NRW und gem. der Bekanntmachungsverordnung NRW, 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 11.10.2018
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

# Bebauungsplan Nr. 90
## "Am Sportplatz"
## Vereinfachte Änderung F

Orginalausfertigung | Maßstab 1: 500

Hansestadt Wesel
Die Bürgermeisterin
**Fachbereich 1**
**Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung**