Bebauungsplan Nr. 91 "Auf dem Heiken", im Ortsteil Lackhausen

Textliche Festsetzungen gemäß §9 Baugesetzbuch (BauGB)

**Art der Nutzung**
**§ 1**
Im reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

**Zahl der Wohneinheiten**
**§ 2**
Im Reinen Wohngebiet (WR) ist gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) die Errichtung von maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

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

**§ 4**
Die zulässige Traufhöhe darf das Maß von 4,50 m und die zulässige Firsthöhe das Maß von 10,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche.
Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Nebenanlagen**
**§ 5**
Nebenanlagen im Sinne des § 14. Abs. 1 BauNVO haben zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

**Garagen und Carports**
**§ 6**
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 verbleibende 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)

**Behandlung des Regenwassers**
**§ 7**
Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4. BauGB ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz(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) zu versickern. Zudem kann es zur Speisung von Gartenteichen verwendet werden.

**Befestigte Flächen**
**§ 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.

**Hinweise, Empfehlungen:**

1. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen.

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
**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 bzw. grenzt unmittelbar an. 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.

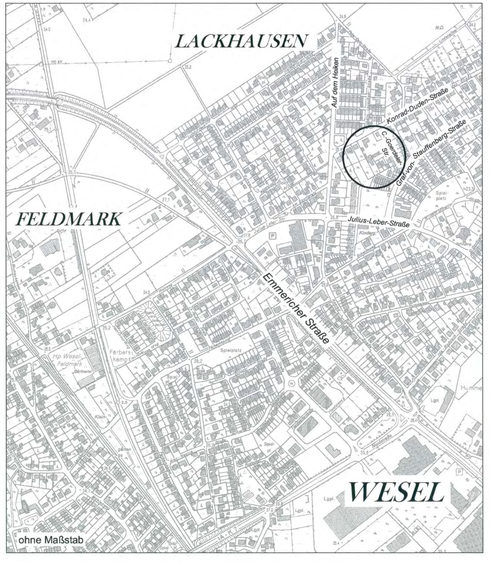
6. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 91 "Auf dem Heiken", Vereinfachte Änderung H, treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Lackhausen Nr. 91 „Auf dem Heiken" incl. seiner Änderungen für den Geltungsbereich der Vereinfachten Änderung H außer Kraft.

7. Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke zur jeweiligen zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Stadt Wesel, Bereich Bauleit- und Verkehrsplanung abzustimmen.

8. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 "Auf dem Heiken" gelten nicht für die Vereinfachte Änderung H.




## LAGE des Bebauungsplans im Gebiet der Stadt Wesel




Hinweise

- Flurgrenze
- Flur 60 — Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- geplante Flurstücksgrenze
- 137 — Flurstücksnummer
- Gewerbliche Gebäude
- Gebäude
- Garagen
- 190 — Hausnummer
- Baum
- Zaun
- Gully
- Kanaldeckel
- x 25.36 — vorhandene Geländehöhen

## Zeichenerklärung

| Festsetzungen | Hinweise | |
|---|---|---|
| WR | | Reine Wohngebiete |
| GRZ 0,4 | | Grundflächenzahl |
| I | | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß |
| 2 WE | | maximal zwei Wohneinheiten zulässig |
| | E | nur Einzelhäuser zulässig |
| | ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| | | Baugrenze |
| | | Straßenverkehrsflächen |
| | | Straßenbegrenzungslinie |
| P | | Parkplätze, öffentlich |
| RW+F | | Rad- und Fußweg |
| | | Straßenbegleitgrün |
| | | Anpflanzen: Bäume |
| | | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger |
| | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| | | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes |

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV.NRW S. 271).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV.NRW S. 272)

**Aufstellungsvermerke**

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Wesel, den 24.02.2011 Team Bauleit-und Verkehrsplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 25.05.2011 wird bescheinigt:

Diplom-Ing. H.-R. Bahr
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Wesel, den 27.10.2011

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Diplom-Ing. H.-R. Bahr
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Wesel, den 27.10.2011

Zu diesem Planentwurf und der Entwurfsbegründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.05.2011 in der Zeit vom 26.05.2011 bis einschl. 30.06.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Wesel, den 04.07.2011

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 27.09.2011 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 9(8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 18.10.2011

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 26.10.2011 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7(4) und 52(3) GO.NW und gem. der Bekanntmachungsverordnung vom 2.6.08.1999 (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 27.10.2011

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

# Bebauungsplan Nr. 91
## "Auf dem Heiken"
### Vereinfachte Änderung "H"

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

Hansestadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Fachbereich 1
Team Bauleit - und Verkehrsplanung