Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
Die Festsetzungen gelten - soweit nicht im jeweiligen Paragraphen ausdrücklich anders genannt - jeweils für alle Allgemeinen Wohngebiete.

Art der Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

§2
Bei den Gebäuden kann über die im Plan festgesetzte Traufhöhe (TH) hinausgehend ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 5 BauO NRW) zugelassen werden, wenn die Oberkante des Staffelgeschosses bei den zwingend eingeschossigen Gebäuden die Höhe von 7,00 m bzw. bei den Gebäuden mit dem Höchstmaß von zwei Vollgeschossen die Höhe von 10,00 m nicht überschreitet. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

§3
In den Allgemeinen Wohngebieten muss die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens der Erdgeschosse der baulichen Anlagen höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 0,50 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§4
Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 0,50 m sind ausnahmsweise zulässig bei einem höheren konstruktiven Dachaufbau durch Passiv-Energiehäuser oder Solarenergieanlagen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

§5
Bezugspunkt aller Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen ist die Endausbauhöhe der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen senkrecht von der Mitte der zugewandten Gebäudeseite. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise

§6
Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Nebenanlagen

§7
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)

§8
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)

Garagen und Carports

§9
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)

Zahl der Wohneinheiten

§10
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) die Errichtung von maximal 1 Wohneinheit zulässig. In Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen sind abweichend die Errichtung von 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Befestigte Flächen

§11
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.

Behandlung des Niederschlagswassers

§12
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf der öffentlichen Grünfläche zu versickern.

§13
Gemäß § 44 LWG ist das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen und von normal beanspruchten befahrbaren und sonstigen befestigten Flächen 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 ist über die belebte Bodenzone zu versickern. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG)

Pflanzgebot

§14
In der Anpflanzfläche ist eine Heckenpflanzung vorzunehmen. Zulässige Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen/ Anschlusshöhen der Grundstücke
Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung festgelegt. Zwischenwerte für die Straßenabschnitte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB) Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel abzustimmen.

Niederschlagswasserbehandlung
Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine gebietsbezogene wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall an den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserspiegel von 1,00 m aufweisen.

Wasserbehördliche Erlaubnis
Eine wasserbehördliche Erlaubnis ist für die folgenden Vorhaben bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel einzuholen:
- Bau und Betrieb einer Wärmepumpe
- Einbau von RC-Material (z.B. als Wegeunterbau oder als Tragschicht)

Hochwasser
Aufgrund der Lage in einem Risikogebiet für Extremhochwässer, ist in einem Teilbereich gemäß § 78c WHG der Einbau und der Betrieb von Ölheizungen nur ausnahmsweise zulässig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserschutzbehörde einzureichen.

Fluglärm
In ca. 600 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Platzrundenverlauf des Sonderlandeplatzes Wesel-Römerwardt. Aufgrund der Lage sind Belästigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

Löschwasser
Die Löschwasserversorgung ist nach DGWV Arbeitsblatt W 405 für eine Löschzeit von mindestens 2h mit 800l/min unter der Voraussetzung, dass nur feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen vorliegen bzw. anderenfalls 1.600l/min nachzuweisen.

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. 10 cm starker Vegetationsschicht auf den Garagen
c) Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können (eine wasserrechtliche Genehmigung ist erforderlich)

Artenschutz
Beim Abriss von Gebäuden könnten Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG verwirklicht werden. Um dies zu vermeiden, muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachgutachter beauftragt werden, der die An- und die Abwesenheit der Fledermäuse vor Ort überprüft. Erst nach der Freigabe durch den Fachgutachter darf mit dem Abriss der Gebäude begonnen werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden ist darüber hinaus die Möglichkeit der Verwendung von verschiedenen Nisthilfen (Fertigbausteinen oder Nistkästen), die im Gebäude integriert oder nachträglich angebracht werden, zu beachten.

Schutz des belebten Oberbodens
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 zu beachten.

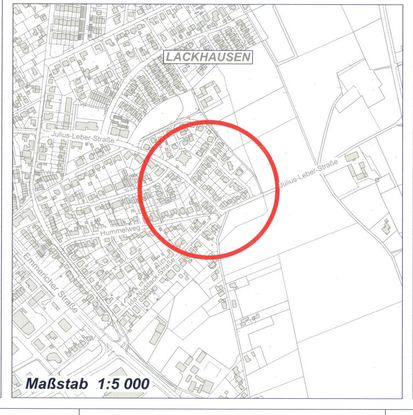
Bodendenkmäler
Für das Plangebiet liegen derzeit keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vor. Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist jedoch nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege 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. Gemäß § 28 Abs. 2 Satz 2 DSchG NRW können die Denkmalbehörden und Denkmalpflegeämter insbesondere verlangen, rechtzeitig vor Beginn eines Eingriffs Gelegenheit zur fachwissenschaftlichen Untersuchung von Denkmälern oder zu deren Bergung zu erhalten.

Anhang

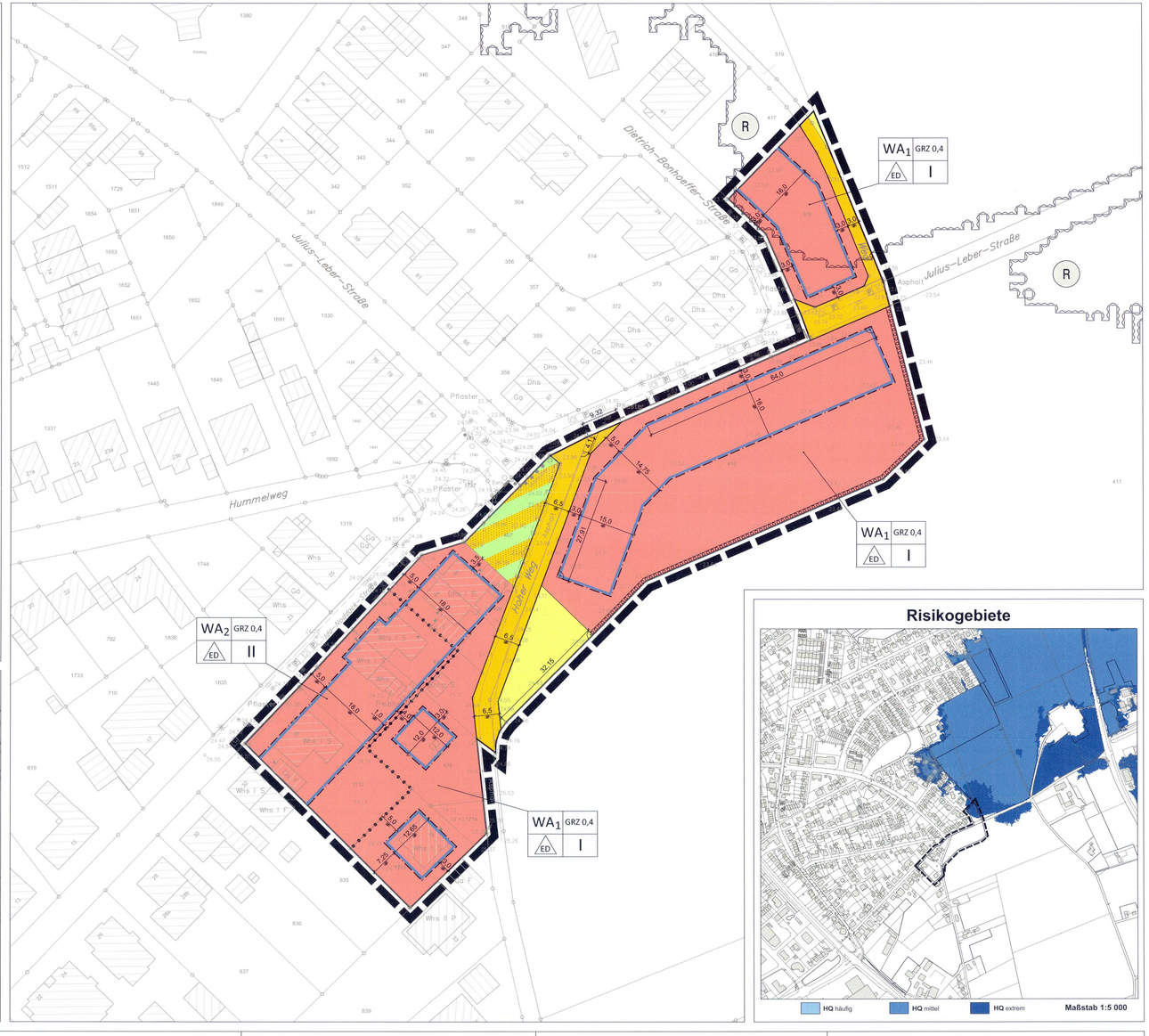
Pflanzliste

Heckenpflanzen	
Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Berberis*	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Chaenomeles*	Scheinquitte
Cornus mas	Kornelkirsche
Cotoneaster*	Felsenmispel
Crataegus*	Weißdorn
Deutzia*	Deutzie
Ilex*	Ilex, Stechpalme
Ligustrum*	Liguster
Mahonia aquifolium	Mahonie
Philadelphus*	Pfeifenstrauch
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Ribes*	Johannisbeere
Rosa*	Rosen
Spiraea*	Spierstrauch
Symphoricarpus*	Schnee- und Purpurbeere
Taxus*	Eibe

* in Arten und Sorten



Maßstab 1:5 000



Risikogebiete

Maßstab 1:5 000

Zeichenerklärung

Festsetzungen Hinweise

WA	Allgemeine Wohngebiete
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Flächen für die Landwirtschaft
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Versickerung
	Öffentliche Grünflächen
	Straßenbegrenzungslinie
⌀ 1,0m	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Anpflanzungsfläche A *(siehe textliche Festsetzungen)*
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme

R	Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Bestand

	Gewerbliche Gebäude
	Gebäude
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
410	Flurstücksnummer
	Baum
S	Elektrokasten
K	Kanal
	Zaun
	Schild
	Laterne
	Wasserschieber
	Hecke
	Wegweiser
	Gasschieber
23.75	vorhandene Geländehöhen
	Hydrant
	Schaltkasten
	Straßeneinlauf
	Denkmal
	Steinpöller

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 1 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 Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Wesel, den 06.09.2018
Brandenburg
Team Bauleitplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 09.07.2018 wird bescheinigt:

Wesel, den 07.09.2018

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 07.09.2018

Der Rat der Stadt Wesel hat am 16.05.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.06.2018 gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 19.09.2018
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 18.09.2018 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 19.09.2018
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.10.2018 in der Zeit vom 25.10.2018 bis einschl. 30.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 08.01.2019
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 12.03.2019 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 13.03.2019
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 20.03.2019 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.

in Vertretung:
Klaus Schütz
Erster Beigeordneter

Bebauungsplan Nr. 94

"Ida-Noddack-Straße / Hoher Weg"

4. Änderung

Originalausfertigung | Maßstab 1: 500

Hansestadt Wesel
am Rhein
Fachbereich 1
Team 14 Bauleitplanung