Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

Zahl der Wohneinheiten

§ 1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauG ist je Wohngebäude (Einzelhaus) die Errichtung von max. 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu dieser Wohneinheit eine Einliegerwohnung mit max. 50 qm Wohnfläche zulässig, sofern dies städtebaulich verträglich ist.

Maß der baulichen Nutzung

§ 2 Gem. § 19 Abs, 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

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

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

Nebenanlagen

§ 5 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

§ 6 Garagen und Stellplätze mit offenem Schutzdach (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierte Seiten von Garagen und Carports bzw. die verbleibenden Grundstücksstreifen zwischen den Seiten von Garagen und Carports und öffentlicher 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).

Behandlung des Regenwassers

§ 7 Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB ist gem. § 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 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 wasserundurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechendes Gefälle sichergestellt ist, dass ablaufendes Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nach näherer Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplans auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

Der nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes darüber hinaus erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb der Bebauungsplanänderungen auf von der Stadt Wesel bereitgestellten Flächen in der Gemarkung Wesel, Flur 73, Flurstück 39. Diese Flächen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Gestaltungsvorschriften

§ 10 Es werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB die folgenden gestalterischen Festsetzungen, die auf der Grundlage des § 86 BauO NW basieren, in den Bebauungsplan aufgenommen:

Dachaufbauten (Gauben, Einschnitte, Zwerchhäuser)

1. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur in der 1. Dachgeschossebene zulässig. Im Spitzboden sind Gauben und Einschnitte unzulässig, Dachflächenfenster dagegen wohl.
2. Die Breite von Dachaufbauten (Gauben, Einschnitte, Zwerchhäuser) darf in der Summe 50 % der zugehörigen Wandlänge nicht überschreiten.
3. Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von 1,5 m einhalten.
4. Die Breite einer Gaube, eines Einschnittes oder eines Zwerchhauses darf jeweils max. 6,5 m nicht überschreiten.

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. Aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III A sind Sickerschächte nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist gemäß ATV Blatt A 138 über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Mindestabstände von 2 Metern zur Grundstücksgrenze und 6 Metern zu Unterkellerungen sind einzuhalten.

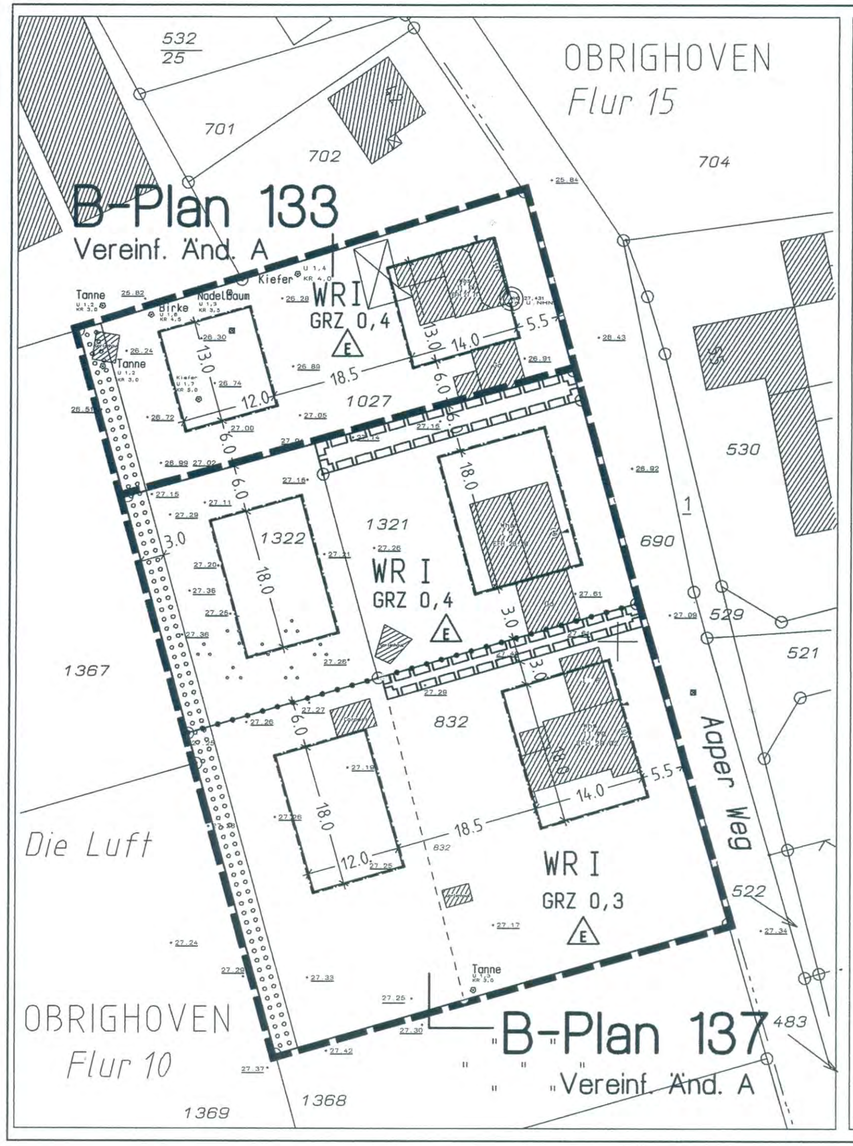
2. Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Oberbodens im Bereich der Baumaßnahme ist dieser in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstigen Verunreinigungen zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (z.B. DIN) zu 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 B)
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 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 sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.

5. Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Unterte 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. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A.



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- WR — Reine Wohngebiete
- I — Zahl der Vollgeschosse
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- Baugrenze
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
- Mit Geh-,Fahr-u.Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstücke zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bestand

- bauliche Anlagen
- Flurstücksgrenze
- 1322 — Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Flur 15 — Flurnummer

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Wesel, den 04.03.2004

Bauass. Dipl.-Ing. Karlheinz Hasibether
Architekt und Stadtplaner

ARCHITEKTENKAMMER NW — ARCHITEKT A 33570 — RÜCKSICHTSLOS ÖFFENTLICHEN

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

Wesel, den 5. März 2004

Dipl.-Ing. Kampmann
öff. bestellt. Vermessungsingenieur

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

Der Rat der Stadt Wesel hat die Bebauungsplanänderung am 02.03.2004 als Satzung und die Begründung beschlossen.
Die Bebauungsplanänderung ist am 17.03.04 mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan und die Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird diese Bebauungsplanänderung rechtswirksam.

Ausgefertigt:
Wesel, den 17.03.2004

Bürgermeister

STADT WESEL

Rechtsgrundlagen

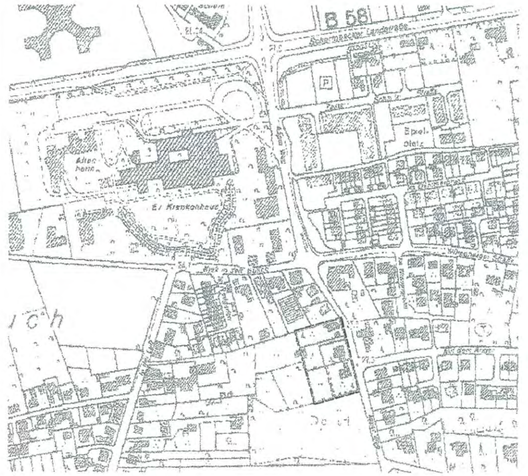
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

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 29.04.2003 (GV.NW S. 254).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.05.1995 (GV.NW S. 218), zuletzt geänd.durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NW S. 439)



Bebauungsplan Nr. 133
Vereinfachte Änderung A und
Bebauungsplan Nr. 137
Vereinfachte Änderung A

1. Ausfertigung	Maßstab 1 : 500

Hansestadt WESEL
Der Bürgermeister