

Textliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig sind.

1.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB kann über die jeweils festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinausgehend ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, wenn dieses geneigte Dachflächen gem. § 2 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW aufweist und die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 nicht überschritten wird.

2 Überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen auf Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze (Vorgarten) nicht zulässig sind.

3 Grundstücksgrößen

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Grundstücksgrößen für Doppelhaushälften mindestens 250 m² und für Einzelhäuser mindestens 350 m² betragen müssen.

4 Höhenfestsetzungen

4.1 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der Straßenkrone festgesetzt, bezogen auf die Verkehrsfläche vor der Zufahrt des jeweiligen Baugrundstückes.

4.2 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die zulässige Firsthöhe der Gebäude im Plangebiet auf 6,00 m bis maximal 9,00 m über dem höchsten Punkt der Straßenkrone festgesetzt, bezogen auf die Verkehrsfläche vor der Zufahrt des jeweiligen Baugrundstückes.

4.3 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die zulässig Traufhöhe der Gebäude im Plangebiet auf 3,00 m bis maximal 6,50 m über dem höchsten Punkt der Straßenkrone festgesetzt, bezogen auf die Verkehrsfläche vor der Zufahrt des jeweiligen Baugrundstückes.

5 Niederschlagswasserbeseitigung

5.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 1 LWG wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von versiegelten oder überdachten privaten Grundstücksflächen nach den anerkannten Regeln der Technik auf den Grundstücken zu versickern ist.

5.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 1 LWG wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen nach den anerkannten Regeln der Technik in dezentral angeordneten Mulden zu versickern ist.

6 Altlasten

6.1 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festsetzt, dass eine bauliche Nutzung im Nutzungsgebiet WA_9 solange unzulässig ist, bis ein Nachweis erbracht wurde, dass die Böden frei von Altlasten sind und für eine wohnbauliche Nutzung uneingeschränkt genutzt werden können.

7 Immissionsschutz

7.1 ~~Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entlang der Gebäudefronten, die dem Lärmpegelbereich I zuzuordnen sind, das bewertete Bauschalldämmmaß der gesamten Außenfront an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen mind. Rw erf = 30 dB aufweisen muss (gem. DIN 4109).~~

1 Ersatzlos gestrichen:

7.2 ~~Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entlang der Gebäudefronten, die dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen sind, das bewertete Bauschalldämmmaß der gesamten Außenfront an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen mind. Rw erf = 30 dB aufweisen muss (gem. DIN 4109).~~

2 Ersatzlos gestrichen:

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entlang der Gebäudefronten, die den Lärmpegelbereichen I oder II zuzuordnen sind, das bewertete Bauschalldämmmaß der gesamten Außenfront an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen mind. Rw erf = 30 dB aufweisen muss (gem. DIN 4109).

3 Ersetzt durch:

Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

1 Außenwandflächen

1.1 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes bis braunes Sicht- / Verblendmauerwerk auszuführen. Andere Farbgebungen sowie Holzverschalung oder Putzbauten sind ebenfalls grundsätzlich zulässig. Bei Doppelhäusern / Hausgruppen sind andere Farbgebung des Sicht- / Verblendmauerwerks sowie Holzverschalung oder Putzbauten nur zulässig, wenn sich alle Bauherren auf das gleiche Material geeinigt haben. Für untergeordnete Teilflächen und Bauteile (max. 15% Wandflächenanteil) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

1.2 Garagen sind in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Für Grenzgaragen sind Flachdächer vorzusehen. Eine Begrünung ist erwünscht. Aneinander gebaute Garagen sind deckungsgleich zu errichten.

2 Dächer

2.1 Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern mit einer Neigung von 15° bis 45° zulässig.

2.2 Alle Dächer sind mit anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Außerdem sind rote bis rotbraune Dachpfannen (Ziegel) oder Dachsteine zulässig. Bei Doppelhäusern / Hausgruppen sind rote bis rotbraune Dachpfannen (Ziegel) oder Dachsteine nur zulässig, wenn sich alle Bauherren auf diese Dacheindeckung einigen. Zulässig sind außerdem Dacheindeckungen zur Solarenergienutzung.

2.3 Die Traufe ist parallel zur Verkehrsfläche auszurichten. Abweichend hiervon kann gruppenweise eine andere Traufrichtung vorgesehen werden.

2.4 Solaranlagen sind zulässig, wenn sie der Grundform des Daches angepasst sind und sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen.

Hinweise

1 Die Baugrunduntersuchungen sind Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

2 Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag und artenschutzrechtlicher Prüfung ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

3 Die Verkehrsuntersuchung ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

4 Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

1 Klarstellend ergänzt:

5 *Das Gutachten zur Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 142 - 1. Änderung "Stoppenbergstraße Süd" mit dem benachbarten Betriebsbereich der BYK Chemie GmbH unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG / Art. 12 Seveso-II-Richtlinie ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.*

6 Bei Durchführung von Erdarbeiten kann mit Kampfmittelfunden gerechnet werden. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung sowie Beobachtung des Erdreichs empfohlen. Bei Widerstand im gewachsenen Boden bzw. bei Auffinden von Kampfmitteln ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion gemäß dem Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen" durchzuführen.

7 Bei 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.

8 Bezüglich der Minimierung von Beeinträchtigungen der Tierwelt sind die artenschutzrechtlichen bzw. gesetzlichen Vorschriften gem. § 44 BNatSchG zu beachten. Für im Gebiet vorkommende streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind vor Durchführung von Bautätigkeiten frühzeitig Maßnahmen zum Artenschutz mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Wesel abzustimmen.

9 Zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

10 Vor Baubeginn ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) zu erfragen.

Zeichenerklärung

Bestandsdarstellungen

- Gebäude
- Flurstücksgrenze
- 286 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Baum, vorhanden
- Hecke, vorhanden
- Zaun
- Mauer
- 15, 94 Bestandshöhe

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

- WA_2 Allgemeines Wohngebiet (mit Nummer des Nutzungsgebietes)

2 Maß der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- 0,4 GRZ=Grundflächenzahl

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED Einzel- und Doppelhäuser
- E Einzelhäuser
- Baugrenzen

4 Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche
- F Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

5 Grünflächen

- Ö öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

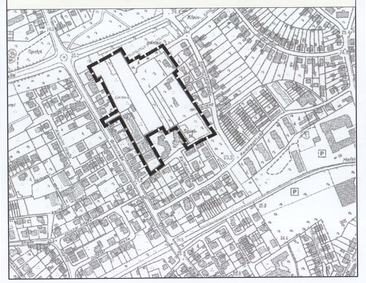
6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzen von Bäumen

7 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- II Lärmpegelbereich mit Bezeichnung (siehe Nr. 7 der textlichen Festsetzungen)

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Lindschulte + Kloppe
Ingenieurgesellschaft mbH
Stresemannstr. 26 40210 Düsseldorf

Entwurfsverfasser:
Dipl.-Ing. Marc Sextro

Düsseldorf, den 02.05.2011

Der Rat der Stadt Wesel hat am 12.09.2011 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.02.2012 gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Wesel, den 13.04.2012

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Plan als Entwurf am 08.05.2012 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Wesel, den 09.05.2012

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 19.11.2007 wird bescheinigt:

ÖbVI Kampmann

Wesel, den 03.04.2012

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.06.2012 in der Zeit vom 28.06.2012 bis einschl. 31.07.2012 öffentlich ausgelegen.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Wesel, den 01.08.2012

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 05.12.2013 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin
Wesel, den 04.03.2013

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

ÖbVI Kampmann

Wesel, den 02.04.2012

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 16.01.2012 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7 (4) und 52 (3) GO NRW und gem. der Bekanntmachungsverordnung NRW vom 05.08.2009 (GV. NRW S. 442, ber. S. 481), mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan und die Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin
Wesel, den 11.01.2012

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729)
- Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV NRW S. 685).

Stadt Wesel

Bebauungsplan Nr. 142

'Stoppenbergstraße - Süd' 1. Änderung

1. Ausfertigung

Gemarkung	Wesel
Flur	24
Maßstab	1:500

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