Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Art der Nutzung
§ 1
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
§ 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.

Höhe baulicher Anlagen
§ 3
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der Straßenkrone festgesetzt, bezogen auf die Kanaldeckelhöhe in der Verkehrsfläche an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Somit ergibt sich eine maximal zulässige Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe von 24,20 m über NHN.

§ 4
Gemäß § 9 Abs. 3 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 Kanaldeckelhöhe in der Verkehrsfläche an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Somit ergibt sich eine maximal zulässige Firsthöhe von 32,90 m über NHN.

§ 5
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die zulässige Traufhöhe der Gebäude im Plangebiet auf 3,00 m bis maximal 6,50 m über dem höchsten Punkt der Straßenkrone festgesetzt, bezogen auf die Kanaldeckelhöhe in der Verkehrsfläche an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Somit ergibt sich eine maximal zulässige Traufhöhe von 30,40 m über NHN.

Grundstücksgrößen
§ 6
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.

Behandlung des Niederschlagswassers
§ 7
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von versiegelten oder überdachten privaten Grundstücksflächen nach den anerkannten Regeln der Technik auf den Grundstücken zu versickern ist.

§ 8
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen nach den anerkannten Regeln der Technik in dezentral angeordneten Mulden zu versickern ist.

Schallschutz
§ 9
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 mindestens $R'_{w,ges} = 30$ dB aufweisen muss (gemäß DIN 4109).

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

Einsichtnahme von Vorschriften und Regelwerken
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (u.a. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse) und sonstige Regelwerke (z.B. DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Wesel im Rathaus-Anbau, Klever-Tor-Platz 1, 46483 Wesel, Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 232 bis 234), während der Dienststunden eingesehen werden.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen/ Anschlusshöhen der Grundstücke
Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel, Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung, abzustimmen.

Versickerung von Niederschlagswasser
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, Rigolen etc.) auf privatem Grundstück zu versickern.
Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem muss den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und hat sich den speziellen Bodenverhältnissen anzupassen. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

Baugrundbegutachtung
Die Bodenuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 142 „Stoppenbergstraße - Süd", 1. Änderung kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer unterkellerten Bebauung bei der Errichtung von Baugruben in den sandigen Böden in Anlehnung an die DIN 4124 eine maximale Böschungsneigung von 45° zu berücksichtigen ist. Die Sande/Kiese sind für einen Wiederaufbau (z.B. Hinterfüllung) geeignet. Um eine Durchnässung und Aufweichung der Haufwerke zu vermeiden, sollten die zum Wiedereinbau vorgesehenen Böden/Haufwerke mit Folie abgedeckt werden. Ausführliche Informationen sind der Bodenuntersuchung zu entnehmen. Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

Baumschutzsatzung
Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Wesel in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten ist.

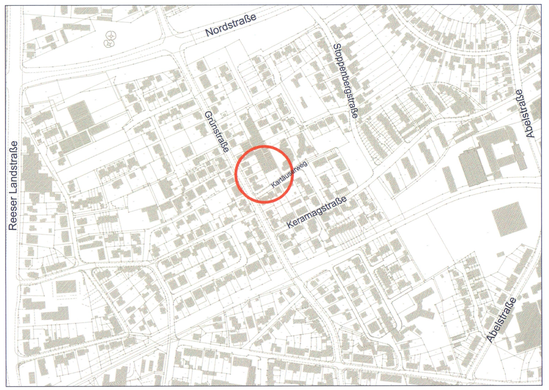
Bombenabwurfgebiet
Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Vor Beginn von Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung des Geländes vorgenommen werden. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen,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

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.

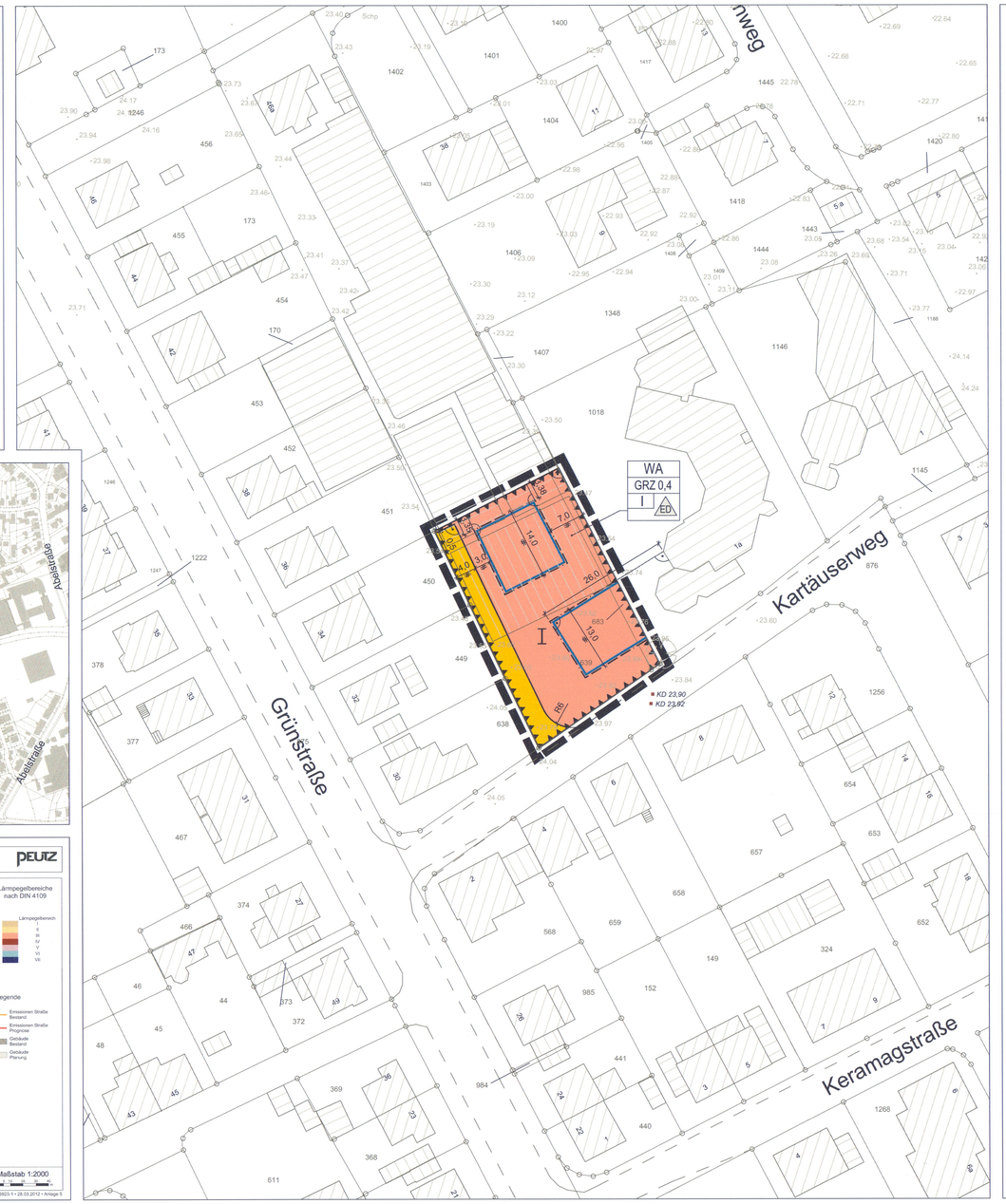
Bodendenkmal
Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. 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.

Artenschutz
Zur 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 der Durchführung von Bautätigkeiten frühzeitig Maßnahmen zum Artenschutz mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wesel abzustimmen.

Textliche Festsetzungen
Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 142 „Stoppenbergstraße-Süd", 1. Änderung gelten nicht für die vereinfachte Änderung C.







Zeichenerklärung

Festsetzungen | Hinweise

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- I — Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen Lärmschutzwall und Lärmschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bestand

- Gewerbliche Gebäude
- Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 55 — Flurstücksnummer
- Baum
- Elektrokasten
- KD 23,90 — Höhe Kanaldeckel
- 23.66 — Höhe Bestand

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV.NRW. S. 966).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV.NRW S. 294).

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 23.03.2017 Brandenburg
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 17.03.2017 wird bescheinigt:

Wesel, den 29.03.2017

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 29.03.2017

Der Rat der Stadt Wesel hat am 13.12.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2017 gem. § 2 (1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 22.05.2017
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung und alle Anlagen haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.04.2017 in der Zeit vom 13.04.2017 bis einschl. 15.05.2017 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 22.05.2017
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 04.07.2017 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 05.07.2017
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 12.07.2017 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 13.07.2017
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 142
"Stoppenbergstraße-Süd"
vereinfachte Änderung C

Originalausfertigung | *Maßstab 1: 500*

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

N
W O
S