Flur 18

Flur 20

Gemarkung Wesel

Flur 21

Gemarkung Lackhausen

Flur 8

Flur 57

Flur 58

Farberskamp

Alexander-Hegius-Straße

Nordstraße K 7

Am Bleiufer

Spielplatz

SPIELBEREICH "A"

SPIELBEREICH "A"

Regenrückhaltebecken

Gas-, Fahr- u. Leitungsrecht für die Anlieger und Versorgungsträger

Gas-, Fahr- u. Leitungsrecht für die Stadt Wesel (Unterhaltungsfahrzeug, Lärmschutzwall)

Rad- u. Gehweg

Rad- u. Gehweg

Neufassung siehe vereinfachte Ergänzung A.

PLANGEBIETSGRENZE GLEICH STRASSENBEGRENZUNGSLINIE GEMÄSS BEBAUUNGSPLAN NR. 150 " DRÜNER WEG "

WA II GRZ 0,4 ED

WA II GRZ 0,4 o

WA II GRZ 0,4 2 WE

WA III GRZ 0,4

SO II VERWALTUNG GRZ 0,8

SO III VERWALTUNG GRZ 0,8

2 WE

ED

o

IV

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 151 "Alexander-Hegius-Straße" der Stadt Wesel

§ 1

Sonstige Sondergebiete – Verwaltung – gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO

Zulässig sind:

1. Büroräume, für Verwaltungen, Gebäude und Räume für freie Berufe und für Handelsvertretungen und Agenturen mit
   - Büros,
   - Ausstellungsräumen,
   - Schulungs-, Tagungs- und Seminarräumen sowie
   - sozialen Räumen, der ausschließlich den begleitenden Betrieb der SO-Gebiete/Baugebiete darstellen und deren Versorgung sicherstellen, wie Kioske, Imbißen, Cafeterien etc.

2. Nebenanlagen, die der Versorgung der SO-Gebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen.

3. Stellplätze, Garagen und Carports, die den durch die SO-Gebiete-Nutzung verursachten Bedarf abdecken.

§ 2

In den mit "2 WE" festgesetzten Bereichen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

§ 3

Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muß höher liegen als die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

§ 4

Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) aktive Maßnahmen

Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage als Wall-/Wandkombination in einer Gesamthöhe von 4,0 m über Niveau der Achse Emmericher Straße zu errichten. Dabei dürfen die Böschungen des Walles die Steigungen von max. 1:2 nicht überschreiten.
Die Lärmschutzwand ist zur Emmericher Straße hin schallabsorbierend auszuführen.

b) passive Maßnahmen

Auf der Grundlage der DIN 4109 müssen nach außen abschließende Bauteile der jeweiligen Baumarten so ausgeführt werden, daß folgende Schalldämmaße eingehalten werden:

1. In den nicht besonders gekennzeichneten Bereichen sind Fassadendämmungen entsprechend Lärmpegelbereich III mit einer Schalldämmung als Kombination von Außenwänden und Fenstern von R'w,res = 35 dB für Aufenthaltsräume und R'w,res = 30 dB für Büroräume vorzusehen.

2. In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind für den Lärmpegelbereich IV Schalldämmaße von R'w,res = 40 dB für Aufenthaltsräume und R'w,res = 35 dB für Büroräume und für den Lärmpegelbereich V Schalldämmaßnahmen von R'w,res = 45 dB für Aufenthaltsräume und R'w,res = 40 dB für Büroräume als Kombination von Außenwänden und Fenstern vorzusehen.

Für eine ausreichende Belüftung (1- bis 2-facher Luftwechsel pro Std.) der Schlafräume ist bei geschlossenen Fenstern zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahmen erreichte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Von den getroffenen Festsetzungen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, soweit gutachterlich belegt wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

§ 5

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen über ein geeignetes Entwässerungssystem auf privater Grundstücken dem Untergrund zuzuführen. Die Dachflächen müssen so erstellt werden, daß eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Das Niederschlagswasser kann zur Speisung von Gartenteichen verwendet werden.

§ 6

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 dürfen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der WA-Gebiete für Wege, Freisitzflächen etc. nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechendes Gefälle sichergestellt ist, daß das ablaufende Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

§ 7

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind mit einer Auswahl bodenständiger Gehölze nach den Listen A – E des Landschaftspflegerischen Begleitplans zu bepflanzen.

Hinweise

- Im Bereich der Baumaßnahme ist der Oberboden 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.
- Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
  a) Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen (s. Liste "E").
  b) Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf allen Garagen.
  c) Anlage von Gartenteichen.
- Entlang der Emmericher Straße sind die Grundstücke lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.
- Entlang der Emmericher Straße sind innerhalb der 20 m-Zone Werbeanlagen und sonstige bauliche Anlagen nicht zulässig.
- Die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW und hier insbesondere die Anzeigepflicht gemäß § 15 sowie die Regelungen des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 DSchG NW sind zu beachten.

Pflanzenlisten

Liste A — Waldsaum (Str./Hei. 2 x v., Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Rotdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Liste B — Gartenhecken (Str., 2 x v., 5 Stk./lfdm)

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Rainweide
Ligustrum ovalifolium	Rainweide
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Rotdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Taxus baccata	Eibe

Liste C — Obstwiese (Hst., 2 x v., Pflanzabstand 10 x 10 m.

Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirschen, Pflaumen
Pyrus in Sorten	Birne
Cydonia in Sorten	Quitte
Juglans regia	Walnuß

Festlegung für die Wiesenansaat

Saatgutmischung

3% Agrostis tenuis	2% Medicago lupulina
30% Festuca ovina	7% (maximal) einjährige Kräuter
15% Festuca rubra rubra	25% (minimal) mehrjährige Kräuter und Wiesenblumen
5% Poa pratensis	
5% Poa nemoralis	
5% Trisetum flavescens	
3% Lolium perenne	

Liste D — Ergänzungsliste für Gartenbepflanzung

Acer	Ahorn
Betula	Birken
Castanea	Eßkastanie
Euonymus	Spindelstrauch (sommergrüne Arten)
Fagus	Buchen
Fraxinus	Eschen
Prunus	Kirschen (sommergrüne Arten)
Quercus	Eichen
Ribes	Johannis- und Stachelbeeren
Salix	Weiden
Sorbus	Ebereschen
Tilia	Linden
Ulmus	Ulmen
Viburnum	Schneeball (sommergrüne Arten)

Liste E — Kletterpflanzen

Actinidia	Strahlengriffel
Aristolochia	Pfeifenwinde
Celastrus	Baumwürger
Clematis	Waldrebe
Hedera	Efeu
Lonicera	Geißblatt
Parthenocissus	Wilder Wein
Polygonum	Knöterich
Vitis	Wein
Wisteria	Blauregen

*ergänzt nach öff. Ausl. des Entwurfs

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.90 (BGBl. I S.58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GVNW. S.666)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.03.95 (GVNW. S. 218)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 622)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.87 (BGBl I S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl I S. 466) / 8.8.93 (BGBl. I S. 1458)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit den Liegenschaftsangaben wird hinsichtlich ihrer Richtigkeit nach dem Stand vom 16.07.1996 bescheinigt. Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Stadtvermessungsamt Wesel — Stadtplanungsamt Wesel

Wesel, den 17.11.1994 — Wesel, den 5.01.96

Der Rat der Stadt Wesel hat am 27.02.1995 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25.04.95 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 27.02.96 zugestimmt und beschlossen, diesen Entwurf mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 17.01.96 — Wesel, den 12.02.96

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.03.96 bis einschließlich 26.04.96 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan gem. § 1 (3) BauGB i.V. m. § 7 GO als Satzung beschlossen und gem. § 3 (8) BauGB die dadurch ausgelöste Entscheidungsbefugnis beschlossen.

Wesel, den 20.03.96 — Wesel, den 30.09.96

Diese Satzung wurde mit mir im Anzeigenverfahren gem. § 29 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Verordnung zur Übertragung von Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch vom 07.04.1981 (GVNW. S. 252) i.V.m. § 32 (1) GONW und der Bekanntmachungsverordnung vom 07.04.1981 (GVNW. S. 252) mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan und die Begründung bei der Stadt Wesel eingesehen und jederzeit von jedermann eingesehen werden kann, rechtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ausgefertigt: 22.09.1997

Wesel, den 22.09.97

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- SO — Sonstige Sondergebiete
- o — Offene Bauweise
- ED — Offene Bauweise - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- 2 WE — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - siehe § 2 der textlichen Festsetzungen
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- R RW + FW — Rad - und Fußweg
- P — Öffentliche Parkfläche
- Straßenbegleitgrün
- Bäume
- Flächen für Versorgungsanlagen,für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Abwasser
- Elektrizität
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Grünanlage mit natürlicher Vegetation
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume zu erhalten
- Mit Geh-/Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Sichtdreieck
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- IV — Schallschutzmaßnahmen Lärmpegelbereich IV
- D — Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt

Bestandsdarstellungen

Bestand	Planung	
Ruine		Ruine
		Flurgrenze
		Flurstücksgrenze
		Bauliche Anlagen
		Kanaldeckel
		Straßeneinlauf
		Laterne
		Zaun
		Böschung
x 24,22		Geländehöhe
		Baum

Bebauungsplan Nr. 151

" Alexander - Hegius - Straße "

1. Ausfertigung | Maßstab 1 : 500

HANSESTADT WESEL PLANUNGSAMT