Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

§ 1

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

§ 2

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet die unter § 6 Abs. 2 Nr.7 und Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen - Tankstellen und Vergnügungsstätten - nicht zulässig.

§ 3

Gemäß § 1 Abs. 6 Punkt 1 BauNVO ist im Mischgebiet die unter § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten - unzulässig.

§ 4

Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO ist im Mischgebiet die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 aufgeführte Nutzung - Einzelhandelsbetriebe - nicht zulässig.

§ 5

Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

In den gekennzeichneten Bereichen sind für den Lärmpegelbereich IV Schalldämmaßnahmen von R'w, res = 40 dB für Aufenthaltsräume und R'w, res = 35 dB für Büroräume und für den Lärmpegelbereich III Schalldämmaßnahmen von R'w, res = 35 dB für Aufenthaltsräume und R'w, res = 30 dB für Büroräume als Kombination von Außenwänden und Fenstern vorzusehen.

Für eine ausreichende Belüftung (1- bis 2-facher Luftwechsel/h) 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, sofern durch schalltechnischen Nachweis belegt wird, daß geringe Maßnahmen ausreichen.

§ 6

Flächen für die Anpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

a) Die Fläche parallel zur südlichen Planbereichsgrenze - 15,0 m breit - ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan (Plan 1 wie folgt zu bepflanzen:

1. je angefangene 10 m Bäume als Stammbüsche in Doppelreihe, Stammumfang mindestens 16 cm. Zulässige Art: Quercus robur (Stieleiche).

2. Sträucher/Heister 2 x verpflanzt in artgerechter Größe,in Dreiecksverband 1,5 m/ 1,5 m/ 1,5 m gemäß Pflanzliste " A ".

b) Die Fläche parallel zur westlichen Planbereichsgrenze - 5,0 m breit - ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan (Plan 1) wie folgt zu bepflanzen:

1. je angefangene 10 m Obstbäume (Hochstamm) in Reihe, Stammumfang mindestens 8 cm gemäß Pflanzliste " A ".

2. Sträucher/Heister, 2 x verpflanzt in artgerechter Größe, in Dreiecksverband 1,5 m/ 1,5 m/ 1,5 m gemäß Pflanzliste " A ".

Sämtliche Baumpflanzungen müssen vom Entwässerungskanal, der das Mischgebiet quert, einen Mindestabstand von 4,0 m aufweisen.

Pflanzliste A

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

Obstgehölze:

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

Pflanzliste B Kletterpflanzen

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

§ 7

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen über ein geeignetes Entwässerungssystem auf privaten 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.

§ 8

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes für Wege, Terrassen und sonstige befestigte Flächen nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden. Eine Versiegelung ist zulässig, wenn durch entsprechendes Gefälle sichergestellt ist, daß das ablaufende Niederschlagswasser in angrenzende Vegetationsflächen versickern kann.

Hinweise:

- Der Oberboden ist in Mieten 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 lokalen Klimas im Änderungsbereich sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:

  a) Anlage von Gartenteichen.

  b) Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen (sh. Pflanzliste B).

  c) Extensive Dachbegrünung mit mindestens 10 cm starker Vegetationsschicht.

- Versickerungsanlagen, mit Ausnahmen der großflächigen Versickerung und Versickerungsmulden müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen. Bei der Schachtversickerung muß der Sohlabstand mindestens 1,5 m betragen.



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen — Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- MI — Mischgebiet
- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- P — Parken
- Straßenbegleitgrün
- Bäume
- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz -Spielbereich " B "-
- Umgrenzung von Flächen, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe § 6 der textlichen Festsetzungen
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme

- 60 dB (A) Tag — Isophonenlinie gleichen Schallpegels
- Entwässerungskanal mit Leitungsrecht
- Lpb IV — Schallschutzmaßnahmen Lärmpegelbereich IV - siehe § 5 der textlichen Festsetzungen

Bestand — Planung

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grundstücksgrenze
- 806 — Flurstücksnummer
- Laterne
- 25,57 — Geländehöhe
- Kanalschacht

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.96 (BGBl. I S. 1189) und geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081)
- 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 (PlanzV 90) 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), zuletzt geändert d. Gesetz v. 20.03.96 (GVNW S. 113).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.05.95 (GVNW S. 218).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -§8a- in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.93 (BGBl. I S. 1458).

Der Rat der Stadt Wesel hat am 17.03.1998 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 26.03.1998 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 17.03.1998 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 26.03.1998 Bürgermeister

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.03.1998 in der Zeit vom 06.04.1998 bis einschließlich 07.05.1998 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 08.05.1998 Der Stadtdirektor Im Auftrage

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 17.12.1996 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Stadtvermessungsamt Wesel

Wesel, den 24.07.1998 Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Stadtplanungsamt Wesel

Wesel, den 13.02.1998 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 16.06.1998 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung beschlossen und gem. § 9 (8) BauGB die dazugehörige Entscheidungsbegründung beschlossen.

Wesel, den 17.06.1998 Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist am 09.07.1998 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7 (4) u. 52 (3) GONW und der Bekanntmachungsverordnung vom 07.04.1981 (GVNW S. 2023) 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.

Ausgefertigt: Wesel, den 09.07.1998 Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 163 "Am Regnit " 1. Änderung

1. Ausfertigung	Maßstab 1: 500

Hansestadt WESEL

PLANUNGSAMT