

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 169

§ 1

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der baulichen Anlagen muß höher liegen, als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächenachse, höchstens jedoch bis zu 60 cm.

§ 2

Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 Baunutzungsverordnung sind Einzelhandelsbetriebe im GE-Gebiet nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme kann nur dann in Anspruch genommen werden, wenn sichergestellt ist, daß vom ansiedlungswilligen Einzelhandel keine negativen Auswirkungen auf die Zentrumsstruktur der Stadt im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausgeht.
Die Voraussetzungen zur Zulässigkeit werden im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft.

§ 3

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung sind im GE-Gebiet Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4

Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 Baunutzungsverordnung sind im GE-Gebiet Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

§ 5

Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung sind im GE-Gebiet Tankstellen unzulässig.

§ 6

a) Im GE-1-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung nur nicht störende Betriebe und Anlagen oder Anlagenteile zulässig.
Ausnahme: Betriebsarten der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses 1990 und andere Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unter Maßgabe geringerer Emissionswerte oder besonderer Vorkehrungen zum Immissionsschutz.

b) Im GE-2-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung Betriebsarten der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses 1990 und andere Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig.
Ausnahme: Betriebsarten der Abstandsklasse VI des Abstandserlasses 1990 und andere Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unter Maßgabe geringerer Emissionswerte oder besonderer Vorkehrungen zum Immissionsschutz.

c) Im GE-3-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung Betriebsarten der Abstandsklasse VI des Abstandserlasses 1990 und andere Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig.

Ausnahme: Betriebsarten der Abstandsklasse V des Abstandserlasses 1990 und andere Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unter Maßgabe geringerer Emissionswerte oder besonderer Vorkehrungen zum Immissionsschutz.

§ 7

Im WA-Gebiet müssen Garagen, die senkrecht zu der sie erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind, hierzu einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.
Von den Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen gemessen dürfen Garagen nur bis zu einer Tiefe von 25 m errichtet werden.

§ 8

Begrünungsmaßnahmen im Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

a) 15 % der Grundstücksflächen – ohne Berücksichtigung der festgesetzten Anpflanzungsflächen (Abs. "c") und Baumpflanzflächen notwendiger Stellplätze (Abs. "b") – sind mit Bäumen (6 m bis 8 m Abstand untereinander) und Sträuchern (1,5 m Abstand untereinander) – Auswahl aus den Pflanzlisten A + B – zu bepflanzen.

Anrechenbar auf die anzupflanzende Fläche der Grundstücke sind:

1. Dachbegrünungen – einheimische Stauden und Gräser mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm – bis zu einem Viertel ihrer Fläche.
2. Fassadenbegrünungen – einheimische Pflanzgruppen (Kletterer, Schlinger und Spreizklimmer) gemäß Pflanzliste D – bis zu einem Sechstel der zukünftig bedeckten Flächen.
3. Die Anlage von wasserdicht ausgebildeten Gartenteichen in voller Größe.
4. Die unter Abs. "d" aufgeführten Anpflanzungsflächen mit der realisierten Größe.

b) Bei oberirdischen Stellplatzflächen ist je 4 Parkstände ein Baum mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm gemäß Pflanzliste C zu pflanzen. Die zugehörige Pflanzfläche muß eine Mindestgröße von 4 qm aufweisen.

c) Die festgesetzten Anpflanzungsflächen mit einer Breite von 5 m, 12 m und 15 m sind mit bodenständigen Gehölzen (Sträucher: 1,5 m Abstand untereinander, Bäume: Stammbüsche mit einem Umfang von 14 – 16 cm je 100 qm Pflanzfläche) gemäß Pflanzliste A zu bestellen.

Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten.

d) Die festgesetzten 4 m breiten Anpflanzungsflächen parallel zu den Erschließungsstraßen sind mindestens bis zu 70 % mit bodenständigen Gehölzen (Sträucher: 1,5 m Abstand untereinander, Bäume: 8 – 10 m Abstand untereinander) gemäß Pflanzliste A zu bestellen.

§ 9

Begrünungsmaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Mindestens 20 % der Wohnbaugrundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern – Auswahl aus den Pflanzlisten A und B – zu bepflanzen. Für einen Baum sollen etwa 50 qm, für einen Strauch etwa 3 qm Bodenfläche zugeteilt werden.

§ 10

Begrünungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Straßenbegleitgrün sind mindestens 25 Bäume – Auswahl aus der Pflanzliste C – zu pflanzen. Als Unterbewuchs der Bäume sind bodenständige Arten des Landschaftsrasens zu verwenden.

§ 11

Minimierung der Versiegelungsflächen

a) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im Gewerbegebiet alle Wege, Platzflächen, etc. wasserdurchlässig zu befestigen. Ausnahmen bilden zwingend zu versiegelnde Flächen, die
1. von KFZ befahren werden,
2. auf denen grundwassergefährdende Stoffe oder Materialien gelagert und umgeschlagen werden.

b) Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind von Satz 2 folgende abweichende Festsetzungen getroffen:
Im allgemeinen Wohngebiet sind bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Plätzen, Terrassen etc. insgesamt nur bis zu höchstens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Siehe hierzu landschaftspflegerischen Begleitplan "Erhalt von Versickerungsflächen".

Hinweise:
- Auf den von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen darf der Bewuchs die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- Die Anbauverbotszonen sind von Werbeanlagen sowie von baulichen Anlagen einschl. Nebenanlagen freizuhalten.
- Die Grundstücke sind entlang der freien Strecken der B 70 und B 58 lückenlos und dauerhaft einzufriedigen. Zufahrten und Zugänge sind nicht zulässig.
- Im Bereich der Hochbauvorhaben 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 (DIN) zu beachten.

- Innerhalb des WA-Gebietes ist für den Fall, daß Niederschlagswasser in den Untergrund eingeleitet werden soll, eine Befreiung von der Entwässerungssatzung der Stadt Wesel erforderlich, die zunächst einen Anschlußzwang an die öffentliche Abwasseranlage vorschreibt.
- zu § 8 a 3.)
Für das Befüllen der Teiche mit Grundwasser, ebenso für die Versickerung von Teichüberschußwasser ins Erdreich ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz erf[illegible].
- zu § 11 a
Die auf den versiegelten Fläc[illegible] Abwasser sind zu sammeln und dem städtischen Abwasserka[illegible].
- Für evtl. Grundwassernutzer (Gartenbrunnen) gilt [illegible] das Plangebiet [illegible] einer ehemaligen Kraftstofftankanlage liegt. Aus diesem [illegible] letzter Sicherheit nicht auszuschließen, daß verunreinigtes [illegible] gefördert wird.

Nachr. Hinweis
gem. Vfg. der Bezirksregierung Düsseldorf vom 6.12.94:

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes II der Stadtwerke Wesel GmbH

Anhang Pflanzenlisten

Liste A

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymennum	Waldgeißblatt
Prunus Avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Liste B

Obstgehölze

Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirschen, Pflaumen etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Ribes in Sorten	Johannisbeere, Stachelbeere
Mespilus	Mispel
Cornus mas	Cornelkirsche
Cydonia	Quitte
Juglans	Walnuß

Liste C

Baumarten für das Straßenbegleitgrün

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia intermedia	Holländische Linde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Liste D (Kletterpflanzen)

Actinadia	Strahlengriffel
Celastrus	Baumwürger
Clematis	Waldrebe
Hedera	Efeu
Lonicera	Geißblatt
Parthenocissus	Wilder Wein
Polygonum	Knöterich
Vitis	Weinrebe
Wisteria	Blauregen

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 13.08.84 (GVNW. S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.04.92 (GV.NW. S. 124)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW.) vom 26.06.84 (GV.NW. S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.92 (GV.NW. S. 467)
- ~~Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 622)~~

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 30.9.93 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Stadtvermessungsamt Wesel
Wesel, den 26.10.93 Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Planentwufes:
Stadtplanungsamt Wesel
Wesel, den 12.5.93 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat am 12.5.92 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.10.93 ortsüblich bekannt gemacht.
Wesel, den 19.10.93 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Plan als Entwurf am 14.6.94 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB* öffentlich auszulegen.
Wesel, den 15.6.94 Bürgermeister

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung haben gemäß § 3 (2) BauGB* nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.6.94 in der Zeit vom 27.6.94 bis einschließlich 27.7.94 öffentlich ausgelegen.
Der Stadtdirektor
Im Auftrage
Wesel, den 28.7.94

* ~~i.Vm. § 2 Abs. 2 u. 3 BBauG - MaßnahmenG~~

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 30.8.94 gem. § 10 BauGB i. V. m. § 4 GO. als Satzung beschlossen und gem. § 9 (8) BauGB die dazugehörige Entscheidungsbegründung beschlossen.
Wesel, den 31.8.94 Bügermeister

Dieser Bebauungsplan hat mir im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB vorgelegen. Mit Verfügung vom 06.12.1994 Az. 35.2-12.27 (Wes 169) habe ich keine Rechtsverstöße geltend gemacht.
Der Regierungspräsidet
Im Auftrage
Bezirksregierung 27 Düsseldorf
Düsseldorf, den 06.12.1994

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ~~Der Beschluß des B.-Planes~~ ist am 27.12.1994 gem. ~~§ 2 (6) BauGB-MaßnahmenG u.~~ §12 BauGB i. V. m. §§ 7 (4) ~~u. 37 (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 ist der bebauungsplan in Kraft getreten.
Wesel, den 28.12.1994 Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen	Hinweise	
▬ ▬ ▬		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA		Allgemeine Wohngebiete
GE		Gewerbegebiete
GRZ 0,8		Grundflächenzahl
II		Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
TH		Traufhöhe - über jeweils zugeordnete Erschließungsstraße
ED		Nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Straßenverkehrsflächen
		Straßenbegrenzungslinie
	P	Öffentliche Parkfläche
		Bäume anzupflanzen
		Straßenbegleitgrün
		Umformerstation
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
		Mit Geh-,Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
		Bäume zu erhalten
		Bereich ohne Ein-und Ausfahrt
		Sichtdreieck

Bestand	Planung	
		Flurgrenze
		Flurstücksgrenze
		Bauliche Anlagen
		Kanaldeckel
		Straßeneinläufe
		Laterne
		Baum
		Zaun
		Mauer
× 25,53		Höhen
		Abgrabung
52		Hausnummer
257		Flurstücksnummer
		Ampel

Bebauungsplan Nr. 169
"Östl. Hagerstownstraße"

1. Ausfertigung | Maßstab 1 : 500

STADT