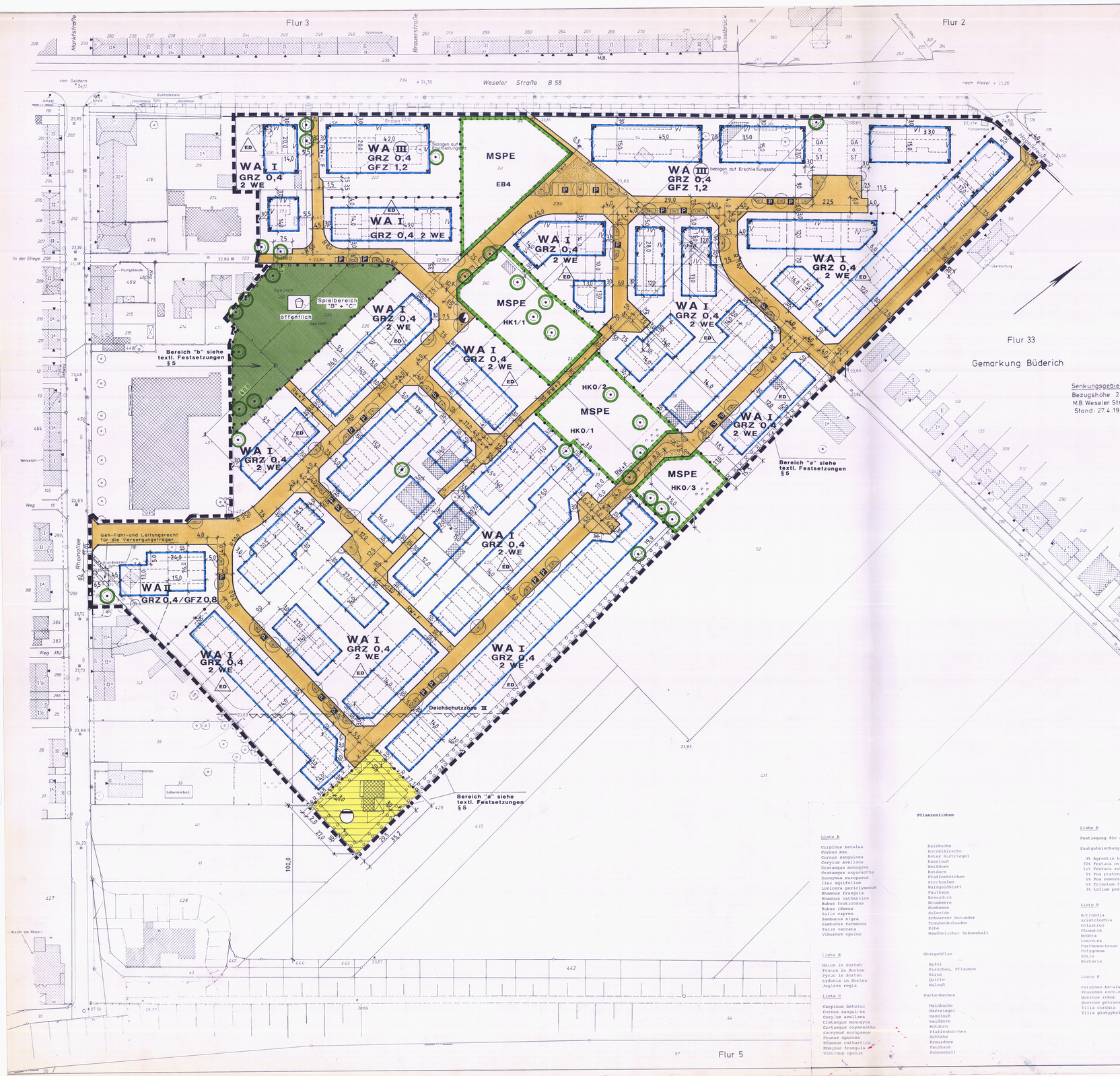


Textliche Festsetzung gem. § 9 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 171 "Nordöstlich der Rheinallee" der Stadt Wesel

§ 1

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der baulichen Anlagen muß höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

§ 2

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO findet § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVOkeine Anwendung (s. auch Landschaftspflegerischer Begleitplan - Eingriffsbeurteilung und Kompensationsflächenberechnung I).

§ 3

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

§ 4

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der im B-Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes -Kapitel Kompensationsflächen im Gebiet- folgende Maßnahmen zu treffen:

- Je 100 m² ist ein mittel- bzw. hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 15 cm auf den Flächen EB 4, HK 0/1, HK 0/2, HK 0/3, HK 1/1 zu pflanzen, darüber hinaus sind abgängige Obstbäume durch Neuanpflanzungen zu ersetzen (Artenliste gem. Liste B).
- Neuanpflanzung von Hecken bzw. Ergänzung von Heckenstrukturen auf den Flächen EK 0/2, HK 0/3, HK 1/1 und EB /4 (Arten gem. Liste C).
- Entwicklung der Fläche HK 1/1 zu einer extensiven Obstwiese (Obstbäume gem. Liste B, Wiesenaussaat gem. Liste D).
- Zum Erhalt und zur weiteren Entwicklung sind nachfolgende Maßnahmen auszuführen:
  - o Verzicht auf Düngung, Kalkung, Herbizideinsatz und Bodenbearbeitung.
  - o Mahd mindestens einmal jährlich. Das Mähgut ist auszutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
  - o Regelmäßige Reinigung von Müll und Schutt.
  - o Die Flächen sind - sofern die zu pflanzenden Hecken dies nicht gewährleisten können - durch Einfriedungen zu sichern.

§ 5

Festsetzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan sind folgende Bepflanzungsmaßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen:

- Die mit "a" gekennzeichneten Bereiche sind mit einer Pflanzenauswahl (Arten gem. Liste C) zu bepflanzen und als Hecke auszubilden.
- In den mit "b" gekennzeichneten Bereichen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten bzw. durch Neuanpflanzungen (Arten gem. Listen A - F) zu ergänzen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je 100 m² entweder ein einheimischer Laubbaum oder 3 Stück einheimische Sträucher zu pflanzen (Arten gem. Listen A, B und F). Der Stammumfang der anzupflanzenden Bäume muß mindestens 15 cm betragen.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenraum und Stellplatzflächen) sind mindestens 50 Bauaum-Pflanzungen (incl. Unterpflanzungen) mit heimischen Laubbäumen (Arten gem. Liste F) vorzunehmen.
  Für die zu pflanzenden Bäume ist eine offene Bodenfläche von mindestens 2,00 x 2,50 m anzulegen.

§ 6

Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) Passive Maßnahmen

Auf der Grundlage der DIN 4109 müssen nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 44 BauONW) so ausgeführt werden, daß sie folgende Schalldämaße aufweisen.

1. In den nicht besonders gekennzeichneten Bereichen sind Fassadendämmungen entsprechend Lärmpegelbereich III mit einer Schalldämung als Kombination von Außenwänden und Fenstern von R'w.res = 35 d B für Wohn- und Schlafräume vorzusehen.
2. In GIn entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind für Wohn- und Schlafräume im Lärmpegelbereich IV Schalldämmaße von R'w.rer = 40 d B, für den Lärmpegelbereich V Schalldämmaße von R'w.res = 45 d B und für den Lärmpegelbereich VI Schalldämmaße von R'w.res = 50 d B als Kombination von Außenwänden und Fenstern vorzusehen.

Für eine ausreichende Belüftung (1- bis 2-facher Luftwechsel pro Std.) der Schlafräume ist bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.
Vor den getroffenen Festsetzungen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, soweit gutachterlich belegt wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

Soweit schallabschirmende Wirkungen durch die im Bebauungsplan ausgewiesene Bebauung zum Zeitpunkt der Realisierung der rückwärtigen Bebauung nicht gegeben ist, ist der notwendige passive Schallschutz durch Einzelnachweis eines Sachverständigen nachzuweisen. Hierdurch können sich ggf. Änderungen der ausgewiesener Lärmschutzmaßnahmen ergeben.

Hinweise

- Im Bereich der Deichschutzzone muß beim Anstieg des Rheinwasserstandes mit Qualmwasser gerechnet werden
- Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände sollten Keller als wasserdichte Wanne erstellt werden
- Zur langfristigen Sicherung und zum Erhalt von Baumstandorten und ökologisch wertvollen Bereichen bzw. Strukturen im Zuge der Baumaßnahmen sind Sicherungsmaßnahmen entsprechend DIN 18920 -Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen- zu treffen.
- Für Garagendächer und Flachdächer von Nebenanlagen wird eine extensive Begrünung mit regenerationsfähigen und trockenheitsresistenten Pflanzen empfohlen.
- Einfriedungen sollen nur als lebende Hecken (Arten gem. Liste E) erfolgen.

Pflanzenlisten

Liste A

Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Euonymus europaeus
Ilex aquifolium
Lonicera periclymenum
Rhamnus frangula
Rhamnus catharticа
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Taxus baccata
Viburnum opulus

Liste B

Obstsorten in Sorten
Prunus in Sorten
Pyrus in Sorten
Cydonia in Sorten
Juglans regia

Liste C

Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Euonymus europaeus
Prunus spinosa
Rhamnus catharticа
Rhamnus frangula
Viburnum opulus

Heimische Obstgehölze

Apfel
Kirschen, Pflaumen
Birne
Quitte
Walnuß

Gartenhecken

Hainbuche
Hartriegel
Haselnuß
Weißdorn
Rotdorn
Pfaffenhütchen
Schlehe
Kreuzdorn
Faulbaum
Schneeball
Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuß
Weißdorn
Rotdorn
Pfaffenhütchen
Stechpalme
Waldgeißblatt
Faulbaum
Kreuzdorn
Brombeere
Himbeere
Salweide
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Hibe
Gewöhnlicher Schneeball

Liste D

Festlegung für die Wiesenansaat

Saatgutmischung

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

Liste E

Actinidia
Aristolochia
Celastrus
Clematis
Hedera
Lonicera
Parthenocissus
Polygonum
Vitis
Wisteria

Kletterpflanzen

Strahlengriffel
Pfeifenwinde
Baumwürger
Waldrebe
Efeu
Goldblatt
Wilder Wein
Knöterich
Wein
Blauregen

Liste F

Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Quercus petraea
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Einzelbäume (auch Straßenbäume)

Hainbuche
Gemeine Esche
Stieleiche
Traubeneiche
Winterlinde
Sommerlinde

Bestandsdarstellungen

Bestand	Planung	
		Flurgrenze
		Flurstücksgrenze
		Bauliche Anlagen
		Kanaldeckel
		Straßeneinlauf
		Laterne
		Zaun
		Böschung
23,37		Geländehöhe
		Baum

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)
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) - § 8a - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl I S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl I S. 466) / 6.8.93 (BGBl I S. 1458)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 16.04.97 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Stadtvermessungsamt Wesel
Wesel, den 17.4.97 Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Planentwurfes
Stadtplanungsamt Wesel
Wesel, den 20.3.97 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat am 28.11.1996 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 5.6.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel,den 30.09.97 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 29.5.97 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ~~mit Liste 2 u. 3 Büro- Maßnahmen~~ öffentlich auszulegen.

Wesel,den 30.09.97 Bürgermeister

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung haben gem § 3 (2) BauGB ~~i.V.m. § 2 Abs. 2 u. 3 Büro- Maßnahmen~~ nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.8.97 in der Zeit vom 15.6.97 bis einschließlich 15.7.97 öffentlich ausgelegen.

Der Stadtdirektor
Im Auftrage
Wesel, den 17.9.97

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 25.9.97 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung beschlossen und gem. § 9 (8) BauGB die dazugehörige Entscheidungsbegründung beschlossen.

Wesel, den 27.9.97 Bürgermeister

Unter Bezugnahme auf § 233 BauGB (n.F.) hat der Rat der Stadt Wesel am 12.05.1998 beschlossen, daß die weiteren Schritte dieses Bauleitplanverfahrens nach den Vorschriften der Neufassung des BauGB (Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) durchgeführt werden.
Der Rat beschloß am 12.05.1998 diesen Bebauungsplan erneut als Satzung gem. § 10 (1) BauGB i. V. m. § 7 GONW. Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist am 04/05.06.1998 gem. § 10 (3) BauGB (n.F.) i. V. m. § 7 (4) 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 Bekanntgabe ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ausgefertigt:
Wesel, den 05.06.1998 Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen	Hinweise	
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA		Allgemeine Wohngebiete
ED		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
III		Zahl der Vollgeschosse - zwingend
II		Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
GRZ 0,4		Grundflächenzahl
GFZ 1,2		Geschoßflächenzahl
2 WE		höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - siehe § 3 der textlichen Festsetzungen
		Baugrenze
		Straßenverkehrsflächen
		Straßenbegrenzungslinie
RW+F		Rad-und Fußweg
P		Öffentliche Parkfläche
		Straßenbegleitgrün
GA o. ST		Garagen o. Stellplätze
		Bäume
		Flächen für Versorgungsanlagen,für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
		Abwasser
		Elektrizität
		Öffentliche Grünflächen
		Spielplatz
		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - MSPE - siehe § 4 der textl. Festsetzungen
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
		Bäume zu erhalten
		Mit Geh-,Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

Deichschutzzone III
Schallschutzmaßnahmen
Lärmpegelbereich V

Bebauungsplan Nr. 171

"Nordöstlich der Rheinallee"

1. Ausfertigung | Maßstab 1 : 500

HANSESTADT WESEL PLANUNGSAMT