

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
des Bebauungsplanes Nr. 183 "WilhelmCanarisStraße" der Stadt Wesel

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) aktive Maßnahmen

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage als Wall in einer Gesamthöhe von 3,20 m über Niveau der Achse Emmericher Straße zu errichten. Dabei dürfen die Böschungen des Walles die Steigungen von max. 1:1,5 nicht überschreiten.

b) passive Maßnahmen

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

1. In den nicht besonders gekennzeichneten Bereichen sind Fassadendämmungen einsprechend Lärmpegelbereiche III mit einer Schalldämmung als Kombination von Außenwänden und Fenstern von R'w,res = 35 dB vorzusehen.

2. In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind für den Lärmpegelbe reich IV Schalldämmaße von R'w,res = 40 dB für Aufenthaltsräume im Obergeschoß als Kombination von Außenwänden und Fenstern vorzunehmen.

Für eine ausreichende Belüftung (1 bis 2facher Luftwechsel pro Std.) der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern ist 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.

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind gem. §9Abs.1Nr. 25 BauGB mit einer Auswahl bodenständiger Gehölze nach den Listen A, B und D des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu bepflanzen.

Hinweise

Im Bereich der Baumaßnahme ist der Oberboden in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstigen 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:

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.

Anhang Pflanzliste

Liste A (Allgemeine Gehölze)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Rotdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe
Ulmus carpinifolia	Ulme
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Cornus sanguinea	Hartriegel
Prunus spinoSA	Schlehe

Liste B (Obstgehölze)

Malus in Sorten	Apfel
Mespilus in Sorten	Mispel
Prunus in Sorten	Kirschen, Pflaumen
Pyrus in Sorten	Birne
Cydonia in Sorten	Quitte
Juglans regia	Walnuß
Ribes in Sorten	Stachel-, Johannisbeeren
Sorbus in Sorten	Eberesche

Liste D (Kletterpflanzen)

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

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GFZ 0,5 — Geschoßflächenzahl
- 2 WE — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen - siehe §1 der textlichen Festsetzungen
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck
- P — Öffentliche Parkfläche
- Straßenbegleitgrün
- Bäume
- Private Grünfläche
- Flächen für Aufschüttungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahmen

- IV — Schallschutzmaßnahmen Lärmpegelbereich IV - siehe § 3 der textlichen Festsetzungen

Bestand Planung

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grundstücksgrenze
- Bauliche Anlagen
- 569 — Flurstücksnummer
- Kanaldeckel
- Straßenlaterne

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
- 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).

Der Rat der Stadt Wesel hat am 17.03.1998 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25.03.1998 gem. § 2(1) Satz 2 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 und allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 26.03.1998 Bürgermeister

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

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

Wesel, den 08.05.1998

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 25.06.1997 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Stadtvermessungsamt Wesel

Wesel, den 29.07.1998 Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadtplanungsamt Wesel

Wesel, den 12.02.1998 Amtsleiter

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

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist am 09.07.1998 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7 (4) u. 52 (3) GONW und gem. 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. 183
" Wilhelm - Canaris - Straße "

1. Ausfertigung | Maßstab 1 : 500

Hansestadt Wesel
PLANUNGSAMT