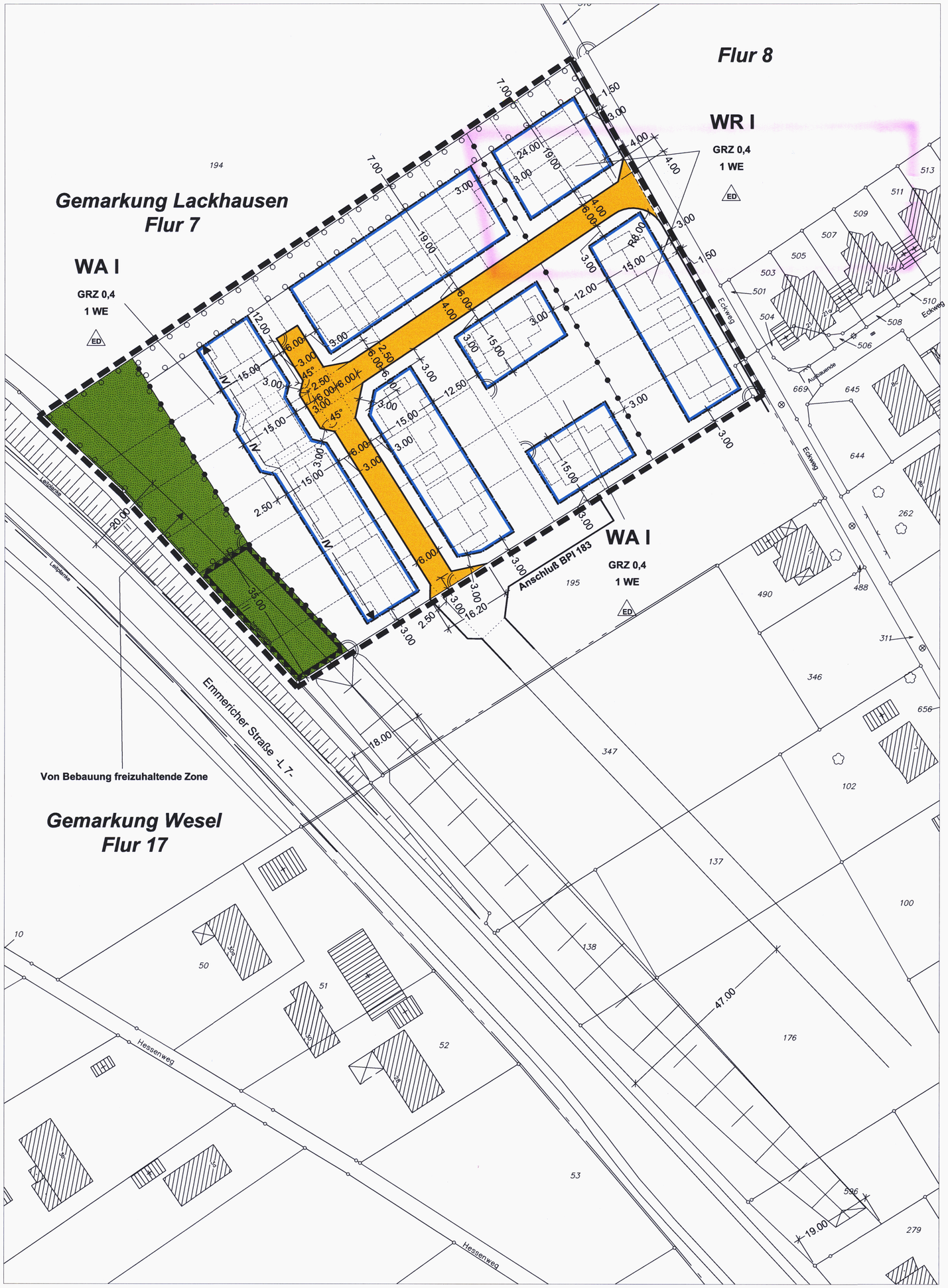


Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 184 "Zwischen Eckweg und Emmericher Straße" der Stadt Wesel

§ 1

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den mit "1WE" festgesetzten Bereichen je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) höchstens eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu dieser Wohneinheit eine Einliegerwohnung mit max. 50 qm Wohnfläche zulässig, sofern dies städtebaulich verträglich ist.

§ 2

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

§ 3

Abgrünung und Abgrenzung zur freien Landschaft auf den Grundstücken die den Ortsrand bilden ist/sind innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1. eine lückenlose, einreihige Hecke anzupflanzen und zu unterhalten. (Pflanzgröße mindestens 2 x v., 5 Stk./lfdm) gemäß Pflanzliste "A" des Landschaftspflegerischen Begleitplanes.

Zulässige Arten:

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

2. je Baugrundstücksbreite bis zu 14.0 m mindestens ein Obstbaum und je Baugrundstücksbreite über 14,0 m zwei Obstbäume anzupflanzen und zu unterhalten. (Hst., 2 x v., Pflanzabstand mind. 6,0 m untereinander) gemäß Pflanzliste "B" des Landschaftspflegerischen Begleitplanes.

Zulässige Arten:

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

Die notwendigen Mindestgrenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz NW (Nachbg NW) sind einzuhalten.

§ 4

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

§ 5

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 Schalldämmmaße 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 vorzusehen.

2. In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind für den Lärmpegelbereich IV Schalldämmmaße von R'w, res = 40 dB für Aufenthaltsräume im Obergeschoß als Kombination von Außenwänden und Fenstern vorzusehen.

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.

§ 6

Gemäß § 51 a LWG zur Versickerung von Niederschlagswasser ist (auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB) das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen über ein geeignetes Entwässerungssystem auf privaten Grundstücken dem Untergrund zuzuführen. Die Dachflächen sind so zu erstellen, daß eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist.

§ 7

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Zuwegung, Stellplätze u. ä. nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechende Gefälle sichergestellt ist, daß ablaufendes Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

Hinweis

1) Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Oberbodens 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 Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (z. B. DIN) zu beachten.

2) Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
a: Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen (siehe Liste D).
b: Eine extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf der Garage.

3) Empfohlen wird die Anlage von Gartenteichen.
Ein Teil des Niederschlagswassers kann auch zur Speisung von Gartenteichen verwendet werden, wodurch es ebenfalls zu einer Verbesserung des Kleinklimas kommt.

4) Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Versickerungsmulden müssen einen Mindestabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1.0 m aufweisen. Bei der Schachtversickerung muß der Sohlabstand mindestens 1,5 m betragen.
Zusatz:
Das Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung ATV-A 138 (Bauund Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) ist zu berücksichtigen.

5) Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

6) Grundstücke entlang der L 7 sind lückenlos und dauerhaft einzufriedigen; Werbeanlagen dürfen in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Pflanzlisten

Liste A	Einzelbäume
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
Prunus spinosa	Schlehe
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	Gewöhnl. Schneeball

Liste B	Obstgehölze (als Hoch- oder Halbstamm)
Malus in Sorten	Apfel
Mespilus in Sorten	Mispel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume
Pyrus in Sorten	Birne
Cydonia in Sorten	Quitte
Juglans regia	Walnuß
Ribes in Sorten	Stachel-, Johannisbeeren
Sorbus in Sorten	Eberesche

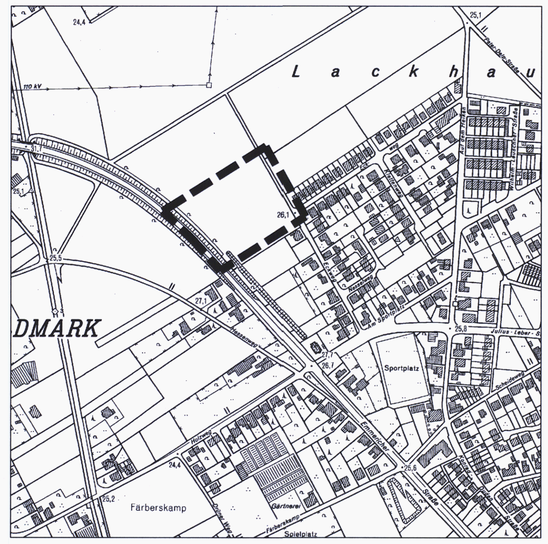
Liste D	Kletterpflanzen
Acinidia	Strahlengriffel
Aristolochia	Pfeifenwinde
Celastrus	Baumwürger
Clematis	Waldrebe
Hedera	Efeu
Lonicera	Geißblatt
Parthenocissus	Wilder Wein
Polygonum	Knöterich
Vitis	Wein
Wisteria	Blauregen

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- WR / WA – Reine / Allgemeine Wohngebiete
- I – Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- GRZ 0,4 – Grundflächenzahl
- 2 WE – Höchstzulässige Zahl der Wohnungen - siehe § 1 der textlichen Festsetzungen
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen - siehe § 4 der textlichen Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Fläche für Aufschüttungen

Bestand	Planung	
		Flurgrenze
		Flurstücksgrenze
		Bauliche Anlagen
195		Flurstücksnummer
⊗		Kanaldeckel
☼		Straßenlaterne
26,87		Höhe über N.N.



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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO.NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV.NW S. 113).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.05.1995 (GV.NW S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.99 (GV NW S. 622).

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 23.09.1998 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Stadtvermessungsamt Wesel

Wesel, den 24.09.1998 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat am 22.03.1998 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.10.1998 gem. § 2(1) Satz 2 ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 29.03.2000 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 28.03.2000 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung und allen Anlagen gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 29.03.2000 Bürgermeister

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit allen Anlagen haben gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.05.2000 in der Zeit vom 15.05.2000 bis einschl. 19.06.2000 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 20.06.2000 Bürgermeister

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadtplanungsamt Wesel

Wesel, den 06.10.1999 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 12.12.2000 gem § 10 BauGB i.V.m. § / GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 9(8) BauGB beschlossen.

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist am 27/28.12.2000 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7(4) und 52(3) GO.NW und gem. der Bekanntmachungsverordnung vom 28.06.1999 (GV.NW S.516) 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 28.12.2000 Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 184

"Zwischen Eckweg und Emmericher Straße"

1. Ausfertigung | **M 1 : 500**

Hansestadt Wesel
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt