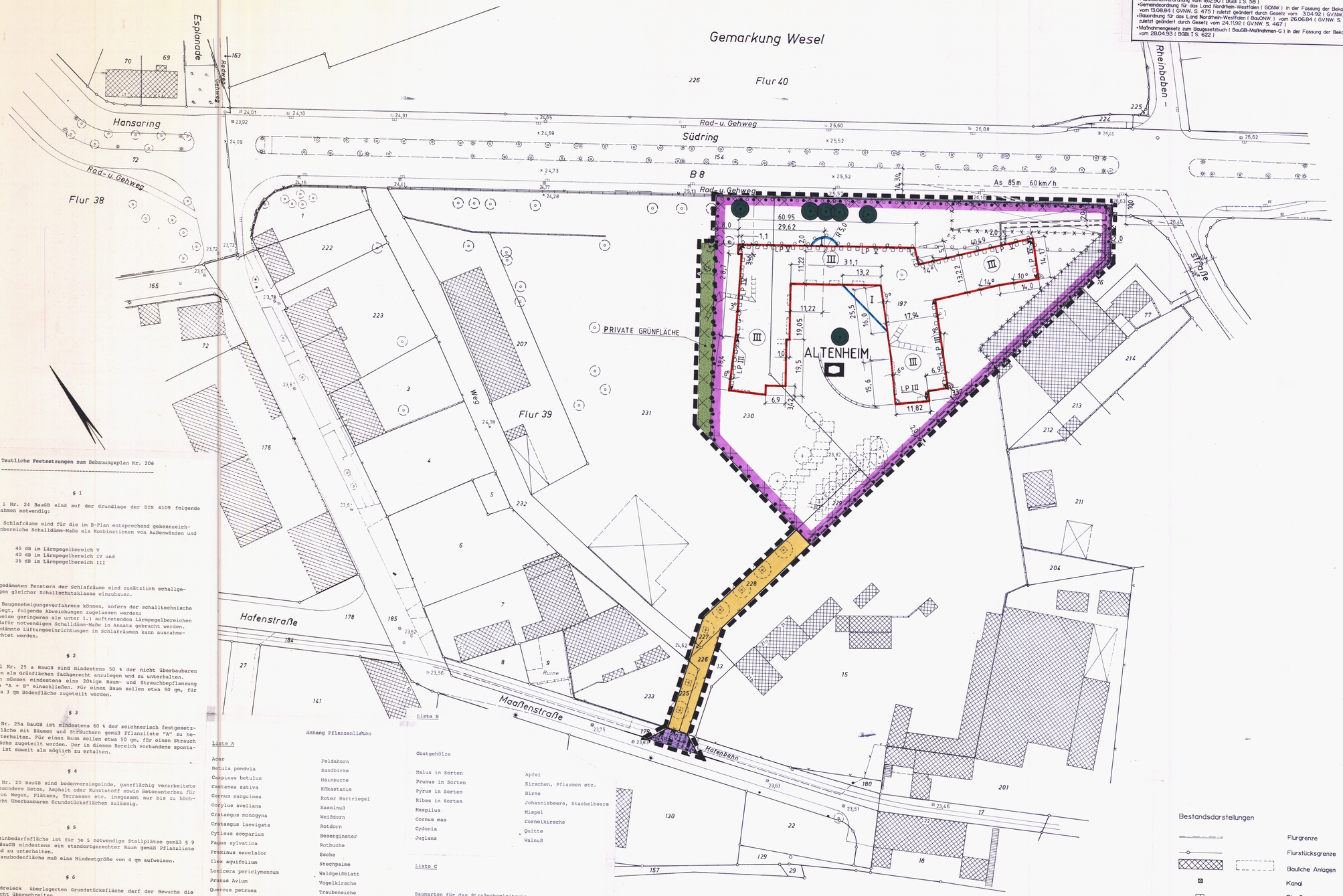


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 206

§ 1

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind auf der Grundlage der DIN 4109 folgende Schallschutzmaßnahmen notwendig:

1. Für Wohn- und Schlafräume sind für die im B-Plan entsprechend gekennzeichneten Fassadenbereiche Schalldämm-Maße als Kombinationen von Außenwänden und Fenstern von

   a) R'w, res 45 dB im Lärmpegelbereich V
   b) R'w, res 40 dB im Lärmpegelbereich IV und
   c) R'w, res 35 dB im Lärmpegelbereich III

   erforderlich.

2. In den schallgedämmten Fenstern der Schlafräume sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungen gleicher Schallschutzklasse einzubauen.

3. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können, sofern der schalltechnische Nachweis vorliegt, folgende Abweichungen zugelassen werden:
   - Bei geschoßweise geringeren als unter 1.) auftretenden Lärmpegelbereichen können die dafür notwendigen Schalldämm-Maße in Ansatz gebracht werden.
   - Auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen kann ausnahmsweise verzichtet werden.

§ 2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen fachgerecht anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen müssen mindestens eine 20%ige Baum- und Strauchbepflanzung gemäß Pflanzliste "A + B" einschließen. Für einen Baum sollen etwa 50 qm, für einen Strauch etwa 3 qm Bodenfläche zugeteilt werden.

§ 3

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist mindestens 60 % der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungsfläche mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste "A" zu bepflanzen und zu unterhalten. Für einen Baum sollen etwa 50 qm, für einen Strauch etwa 3 qm Bodenfläche zugeteilt werden. Der in diesem Bereich vorhandene spontane Gehölzaufwuchs ist soweit als möglich zu erhalten.

§ 4

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 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 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist für je 5 notwendige Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens ein standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste "C" zu pflanzen und zu unterhalten.
Die zugehörige Pflanzbodenfläche muß eine Mindestgröße von 4 qm aufweisen.

§ 6

Auf der von Sichtdreieck überlagerten Grundstücksfläche darf der Bewuchs die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Hinweise:

- Entlang der freien Strecke der B 8 ist das Grundstück des Altenheimes lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.
- **Die Anbauverbotszone ist von Werbeanlagen sowie von baulichen Anlagen einschließlich** Nebenanlagen freizuhalten.
- Sämtliche befahrbaren Bereiche des Bebauungsplanes einschließlich Stellplatzflächen sind wasserdicht zu befestigen.
  Das anfallende Niederschlagswasser ist den städtischen Kanal zuzuführen.
- Im Planbereich befindet sich ein Bodendenkmal. Die untere Denkmalbehörde ist **vor Beginn der Bauarbeiten zu beteiligen.** Karten siehe Anlage in der Begründung.

Anhang Pflanzenlisten

Liste A

Acer	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 nigra	Schwarzer Holunder
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

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 (GVNW. S. 124)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26.06.84 (GVNW. S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.92 (GVNW. 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 5.04.94 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Stadtvermessungsamt Wesel

Wesel, den 07.04.94 Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Planentwufes

Stadtplanungsamt Wesel

Wesel, den 28.03.94 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat am 17.12.91 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 5.01.93 ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 13.04.94 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 12.04.94 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit Entwurfsbegründung gem. § 3 (2 BauGB[M] öffentlich auszulegen.

Wesel, den 13.04.94 Bürgermeister

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung haben gemäß § 3 (2) BauGB[M] nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.04.94 in der Zeit vom 25.04.94 bis einschließlich 27.05.94 öffentlich ausgelegen.

Der Stadtdirektor
im Auftrage

Wesel, den 30.05.94

[M] i.V.m. § 2 Abs. 2 u. 3 BBauG - MaßnahmenG

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 30.08.94 gem. § 10 BauGB i. V. m. § 4 GO als Satzung beschlossen und gem. § 9 (8) BauGB die dazugehörige Entscheidungsbegründung beschlossen.

Wesel, den 31.08.94 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mir im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB vorgelegen. Mit Verfügung vom Az. habe ich keine Rechtsverstöße geltend gemacht.

Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Düsseldorf, den

Der Beschluß des B - Planes ist am 29.12.94 gem. §§ 2 (6) BauGB-Maßnahmen G u. 12 BauGB i. V. m. §§ 7 (4) ~~u. 37 (3)~~ GONW und der Bekanntmachungsverordnung vom 27.04.1988 (GVNW. S. 202) 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.

Weseldenden 28.12.94 Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

- I — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- III — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- Baulinie
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - ALTENHEIM
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Parkbuchten
- Private Grünfläche
- Bäume anzupflanzen
- Bäume zu erhalten
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Mit Geh-,Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen (sh. Begründung S. 7)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
- Sichtdreieck
- Abbruch Gebäudeteile
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- ◄ □ LP V □► — Schallschutzmaßnahmen - Lärmpegelbereich V
- Bahnanlagen

Bestandsdarstellungen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlagen
- Kanal
- Straßeneinlauf
- Laterne
- Zaun
- Geländehöhe
- Bäume
- Mauer

Bebauungsplan Nr. 206
"Südring - Südwest"

1. Ausfertigung | Maßstab 1:500

STADT WESEL PLANUNGSAMT