Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
des Bebauungsplanes Nr. 212 "Hauptstege/Alte Stege"
der Stadt Wesel

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Wege, Freistellflächen etc. nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechendes Gefälle sichergestellt ist, daß das abfließende Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

§ 4

In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind als passive Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Fassadendämmungen entsprechend Lärmpegelbereich III auf der Grundlage der DIN 4109 auszuführen. Als Kombination von Außenwänden und Fenstern ist ein R'w,res = 35 dB vorzusehen.

§ 5

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist der Stellplatzbedarf (§ 51 BauO NW) in den mit "A" und "B" gekennzeichneten WA-Gebieten auf den dafür festgesetzten oberirdischen Flächen und im übrigen soweit erforderlich in unterirdische Garagenanlagen nachzuweisen.
Der Stellplatzbedarf der übrigen WA-Gebiete ist ebenfalls auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.
Hinweis: Je Wohneinheit sind in der Regel mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

§ 6

Begründungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

1. In allen WA-Gebieten ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum - Auswahl aus den Pflanzlisten B und C- zu pflanzen (StU mindestens 14 - 16 cm).
2. In den mit "A" und "B" gekennzeichneten WA-Gebieten sind zusätzlich mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit - Auswahl aus der Pflanzliste A - zu bepflanzen (Sträucher/Heister 2 x verpflanzt, in artgerechter Größe, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m).
3. In den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind
   a) ein bis mehrreihige Hecken - Auswahl aus der Pflanzliste A - zu pflanzen (4 - 5 Pflanzen je laufendem Meter in artgerechter Größe)
   b) Laubbäume - Auswahl aus den Pflantlisten B und C - in Reihe zu pflanzen (Hochst., StU mindestens 14 - 16 cm, Abstände 7 - 10 m untereinander) Vorhandene Standortgerechte Bäume sind zu erhalten.

In der mit "C" gekennzeichneten Fläche (Teilfurstück Nr. 41) ist die Anlage von Stellplätzen in Längsaufstellung entlang der Südgrenze in einer Breite von 2 m zulässig. Diese Stellplätze sind mit Rasenfugenpflastersteinen auszuführen und dürfen einzeln nur zwischen den Baumstandorten - 10 m Abstand untereinander - angelegt werden (sh. auch zeichnerische Darstellung).

Für alle Gehölzpflanzungen sind die notwendigen Mindestabstände gemäß Nachbarrechtgesetz NW einzuhalten.

Anhang Pflanzlisten

Liste A — Waldwuchs

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Rotdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticа	Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ligustrum vulgare	Rainweide
Libustrum ovalifolium	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe

Liste B — Obstgehölze

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

Liste C — Baumarten

Acer	Ahorn
Betula	Birken
Castanea	ESskastanien
Fagus	Buchen
Fraxinus	Eschen
Prunus	Kirschen (sommergrüne Arten)
Quercus	Eichen
Salix	Weiden
Sorbus	Ebereschen
Tilia	Linden
Ulmus	Ulmen

Hinweise:

- Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse wird vor Beginn der Hochbauarbeiten eine Baugrunderkundung dringend empfohlen.
- Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung, und Versickerungsmulden müssen einen Mindestschichtabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 Metern aufweisen. Bei der Schachtversickerung muß der Sohlabstand mindestens 1,5 Meter betragen.
- Im Bereich der Baumaßnahmen 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 (z. B. DIN) zu beachten.
- Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:

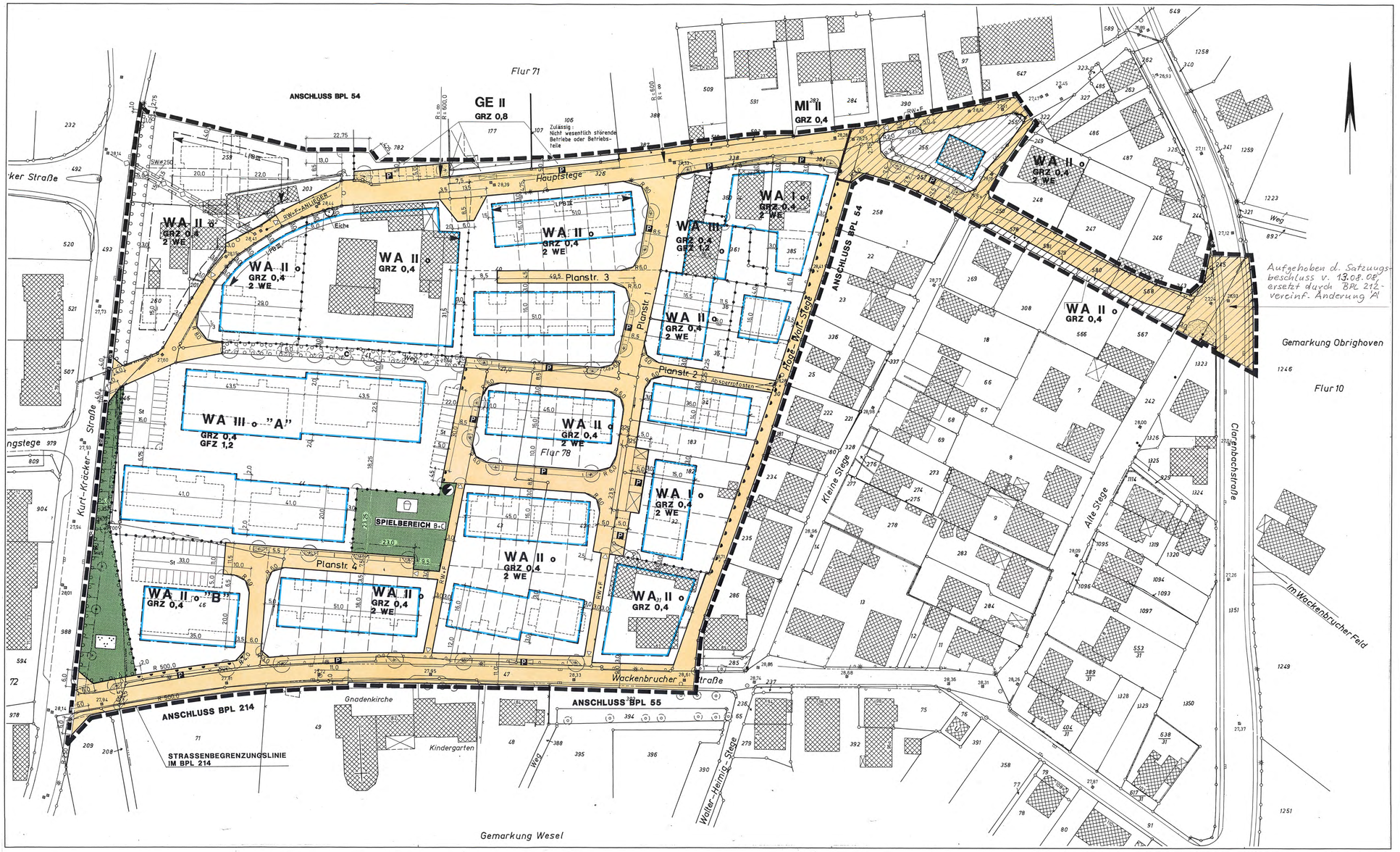
a)Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen.

zulässige Kletterpflanzen

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

b)Extensive Dachbegrünung mit mindestens 10 cm starker Vegetationsschicht auf allen Garagen.

c)Anlage von Gartenteichen.



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen — Hinweise

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GE — Gewerbegebiet
- MI — Mischgebiet
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GFZ 1,2 — Geschoßflächenzahl
- 2 WE — Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden - siehe § 2 der textl. Festsetzungen.
- II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- P — Öffentliche Parkfläche
- St — Private Stellplätze
- RW + F — Rad- und Fußweg
- Straßenbegleitgrün
- Bereich ohne Ein - und Ausfahrt
- Elektrizität
- Leitungsrecht zugunsten Entsorgungsträger (vorhandener Abwasserkanal)
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen- siehe §6 Abs.3 der textlichen Festsetzungen
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

KENNZEICHNUNGEN

- ←Lpb III→ — Schallschutzmaßnahmen Lärmpegelbereich III - siehe § 4 der textlichen Festsetzungen
- Absperrpfosten

Bestand	Planung
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Bauliche Anlagen
806	Flurstücksnummer
	Laterne
25,57	Geländehöhe
	Kanalschacht
	Bäume

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.96 (BGBl. I S. 1189).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.97 (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).
- Gemeindeverordnung 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 14.3.'96 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 4.12.'96 gem. § 2(1) Satz 2 ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 20.7.1999 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 13.1.'99 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung und allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 20.1.'99 Bürgermeister

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit allen Anlagen haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.1.'99 in der Zeit vom 1.2.'99 bis einschl. 3.3.'99 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 4.3.'99 Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 26.07.1996 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Stadtvermessungsamt Wesel

Wesel, den 18.12.96 Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadtplanungsamt Wesel

Wesel, den 21.12.'96 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 16.3.'99 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 5.7.'99 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 5.7.'99 Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 212

"Hauptstege - Alte Stege "

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

Hansestadt WESEL

PLANUNGSAMT