Textliche Festsetzungen

§ 1

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

§ 2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf

1.) die zulässige Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen das Maß von 6.5 m nicht überschreiten.
Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.
2.) die zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen das Maß von 10.5 m nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt für die Trauf - und Firsthöhe gilt die dem Baukörper zugeordnete Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche.

§ 3

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 m² Wohnfläche zulässig, sofern dies städtebaulich verträglich ist.

§ 4

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen für befestigte Flächen wie z. B. Wege, Stellplätze, Terrassen etc. nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden, so daß annähernd die natürliche, flächige Versickerung des Regenwassers gewährleistet bleibt.
Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch geeignetes Gefälle sichergestellt ist, daß abfließendes Wasser verteilt in angrenzende Vegetationsflächen versickern kann.

§ 5

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 wird in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten auf Baugrundstücken, ausgehend von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche, nur innerhalb eines Raumes von 18.0 m errichtet werden dürfen.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 ist bei der Anordnung von Garagen und Stellplätzen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 0.6 m einzuhalten, der mit einer einheimischen Laubhecke zu bepflanzen ist.
Vor Garageneinfahrten muß der Stauraum mindestens 5.0 m betragen.
Vor den Wohngebäuden sind Stellplätze, die direkt von der Clarenbachstraße angefahren werden, unzulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze, die seitlich von den Gebäuden vor und in den Abstandsflächen sowie vor Garagen errichtet werden.

§ 6

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 270 m² aufweisen.

§ 7

Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 215 auf einer den Grundstücken des Bebauungsplanes zugeordneten und von der Stadt Wesel bereitgestellten Teilfläche des Flurstückes 39, Flur 73, Gemarkung Wesel nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes bestimmt.

§ 8

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB werden die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen, die auf der Grundlage des § 86 BauO NW basieren, in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.) **Dachneigungen**

Die Dachneigung muß zwischen 30° und 45° liegen.
Doppelhäuser haben untereinander die gleiche Dachneigung einzuhalten. Untergeordnete bauliche Anlagen müssen sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anpassen. Garagen und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach ausführbar.

2.) **Firstrichtungen**

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung einzuhalten.

3.) **Dachgauben und Dacheinschnitte**

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bei ab 35° geneigten Dächern und nur in der 1. Dachgeschoßebene zulässig. Im Spitzboden sind Gauben und Einschnitte unzulässig, Dachflächenfenster dagegen wohl.
Die Breite der Gauben und Einschnitte darf 50% der zugehörigen Wandlänge nicht überschreiten. Gauben und Einschnitte müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 2.0 m einhalten. Bei Doppelhäusern beträgt der Mindestabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze 1.25 m, sofern nicht eine einheitliche Gestaltung durchgeführt wird.

Hinweise :

1. Es ist davon auszugehen, daß im Plangebiet eine ungünstige Baugrundtragfähigkeit vorliegt, die auf Torfeinlagerungen zurückzuführen ist. Für die Gründung von Gebäuden sind deshalb besondere Maßnahmen erforderlich. Zur Vermeidung von Gebäudeschäden sind speziele Baugrundgrund-erkundiungen notwendig.

2. Zumindest zeitweise ist mit ungünstigen Wasserverhältnissen durch anstehendes Schichtwasser zu rechnen.

3. Im Bereich der Baumaßnahmen ist der Oberbodeb in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstigen Verunreinigungen zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die einschägigen Bestimmungen (z. B. DIN) zu beachten.

4. Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen :

   a.) Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen (siehe Liste E des Landschaftspflegerischen Begleitplanes, Seite 7).

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

   c.) Anlage von Gartenteichen.

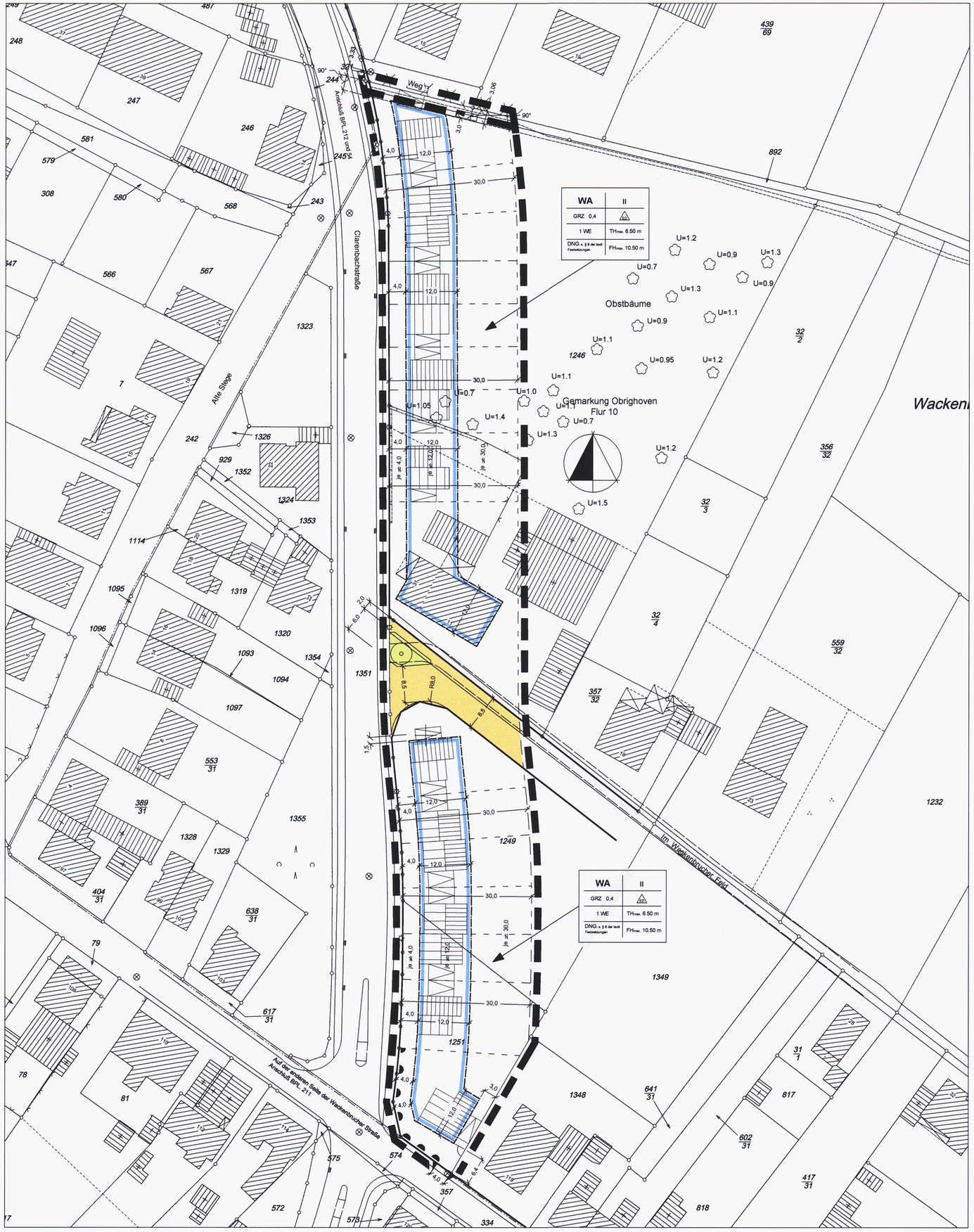
5. Aufgrund der in Punkt 1. und 2. erläuterten ungünstigen Untergrundverhältnissen des Plangebietes kann die gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) geforderte Versickerung bzw. Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB generell nicht festgesetzt werden. Eine Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücken ist gemäß den Aussagen des Gutachtens nur in Sonderfällen möglich.Dies ist nach Prüfung derspeziellen öffentlichen Verhältnisse und Gegebenheiten vor Ort von Fall zu Fall zu entscheiden. Sollte eine Einleitung möglich sein, ist die Art der Regenwasserversickerung festzulegen, die sich den jeweilig vorhandenen Bödenverhältnissen anzupassen hat und die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen muß. Dabei sind folgende Hinweise zu beachten :

   Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und derVerrieselungs-mulden müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1.0 m aufweisen.
   Bei der Schachtversickerung muß der Sohlabstand mindestens 1.5 m betragen.

   Sollte die Einleitung des Regenwassers in den Untergrund ausgeschlossen sein, ist der Anschluß an den Kanal vorzunehmen, da erreichbare ortnahe Gewässer für eine entsprechende Einleitung nicht vorhanden ist.
   Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen auftreffende Regenwasser wird in die Mischwasser-kanalisation eingeleitet. Eine Versickerung in den Untergrund kommt, wie schon erwähnt, wegen der ungünstigen Untergrundverhältnisse nicht in Betracht.

6. Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muß im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von verschiedenen Kampfmitteln gerechnet werden muß. Gemäß vorliegender Kartengrundlage liegt das Plangebiet innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf militärische Altlasten bestätigen, so ist in Absprache mit dem Kampf-mittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.

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



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen — Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- $TH_{max.}$ — Traufhöhe - als Höchstmaß
- $FH_{max.}$ — Firsthöhe - als Höchstmaß
- DNG — Dachneigung - siehe § 8 der textlichen Festsetzung
- ED — Nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig
- 1 WE — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - siehe § 3 der textlichen Festsetzungen
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegleitgrün
- Zu pflanzender Baum
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

Bestand — Planung

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 130 — Flurstücksnummern
- Bauliche Anlagen
- Laterne
- Kanalschacht
- Straßeneinlauf

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 09.11.1999 (GV.NW S. 622).

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschafts-kataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 29.07.1999 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Wesel, den 07.03.2000 — Stadtvermessungsamt Wesel — Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Wesel, den 07.03.2000 — Stadtplanungsamt Wesel — Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat am 23.09.1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 03.11.1997 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 28.03.20000 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbe-gründung 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

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 26.09.2000 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungs-begründung gem. § 9(8) BauGB beschlossen.

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist am 8.11.2000 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7(4) und 52(3) GO.NW und gem. der Bekannt-machungsverordnung 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 8.11.2000 — Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 215

" Im Wackenbrucher Feld "

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

Hansestadt Wesel

Stadtplanungsamt