Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

Zahl der Wohneinheiten
§ 1
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in dem mit "1 WE" festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Bereich A je Wohngebäude (Einzelhaus) die Errichtung von maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Höhe baulicher Anlagen
§ 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
Im Bereich A darf die zulässige Traufhöhe das Maß von 4,5 m und die zulässige Firsthöhe das Maß von 10,0 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche.
Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nebenanlagen
§ 4
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Soweit es sich um Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 5,0 qm handelt, sind sie außerhalb der überbaubaren Flächen nur mit einem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3,0 m zulässig.
(§ 14 BauNVO)

Garagen und Carports
§ 5
Garagen und Stellplätze mit offenem Schutzdach (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierte Seitenwände von Garagen und Carports bzw. die Fläche zwischen den Seitenwänden und der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu begrünen/einzugrünen (Hecke, Berankung).
(§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Behandlung des Regenwassers
§ 6
Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 51 a LWG 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. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Zudem kann es zur Speisung von Gartenteichen verwendet werden.
Das auf der öffentlichen Erschließungsfläche anfallende Niederschlagswasser ist auf den öffentlichen Grünflächen über die belebte Bodenzone zu versickern.

Befestigte Flächen
§ 8
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für alle befestigten Flächen, wie z. B. Stellplätze, Wege, Terrassen etc., 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.

Ausgleichsmaßnahmen
§ 9
Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nach näherer Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes auf den öffentlichen Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) festgesetzt.

Zur Einbindung des Eingriffsgebietes in die Landschaft sind die öffentlichen Grünflächen mit Arten der Liste A zu bepflanzen, Abstand 1,5 x 1,5 (Qualität: Sträucher bzw. Heister, 2 x verschulte Ware). Auf je 100 m² öffentliche Grünfläche ist ein Baum aus der Liste B zu pflanzen (Qualität: Mindeststammumfang 16/18 Hochstamm).
Für Gehölzpflanzungen auf der MSPE-Fläche (öffentliche Grünfläche) gelten die Pflanzlisten A und B. Ausfallende Gehölze sind durch einheimische, bodenständige Arten zu ersetzen. Auf den Rasenflächen sind die Wiesenprimel im Bereich der durch Versickerungsflächen feuchteren Flächen und das Kleine Habichtskraut im Bereich der trockenen Flächen als Zielarten zu erhalten und zu entwickeln. Dabei ist die Mahd, unter Schonung der genannten Zielarten, beizubehalten. Das Mahdgut ist zu entfernen, Düngung hat zu unterbleiben.

Der nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes darüber hinaus erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes auf der Ökokontofläche „Auf dem Mars 1" mit einem Steigerungspotenzial von 2,4 OWE/m² auf einer 568 m² großen Fläche.

Hinweise
Niederschlagswasserbehandlung Planbereich: A
Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine gebietsbezogene Wasserbehördliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall an den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen – zum Beispiel Mulden oder Rigolen - müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen.

Kampfmittel
Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von verschiedenen Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Gebiet nicht innerhalb, aber im näheren Bereich eines Bombenabwurfgebietes. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen.

Sollte sich der Verdacht bestätigen, so sind in Absprache mit der Ordnungsbehörde, der zuständigen Polizeidienststelle oder dem Kampfmittelräumdienst NRW die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.

Archäologische Befundermittlung
Im Bereich A des Plangebietes wurden die Wohnbau- und Erschließungsflächen archäologisch untersucht. Die festgestellten Bodenbefunde (Urnengräber etc.) wurden geborgen und gesichert. Aufgrund dieser Untersuchung ist der Oberboden umgeschichtet und bei Bodenbefunden im Untergrund eingegriffen worden.
Aufgrund möglicher Bodenveränderungen wird eine bodenstatische Prüfung (Baugrunduntersuchung) empfohlen.

Anhang

Pflanzliste A (Für naturnahe Flächen):

Carpinus betulus	Hainbuche	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuss	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Crataegus oxyacantha	Rotdorn	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ilex aquifolium	Stechpalme	
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	
Rubus fruticosus	Brombeere	
Rubus idaeus	Himbeere	
Salix alba	Silberweide	
Salix caprea	Salweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Sambucus racemosa	Traubenholunder	
Taxus baccata	Eibe	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	

Pflanzliste B (Bäume, auch Straßenbäume):

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde



Hinweise

Bestand	Planung	
494		Flurstücksnummer
		Flurstücksgrenze
		Gebäude
		Garagen
	FD	Flachdach
	SD	Satteldach
	WD	Walmdach
	PD	Pultdach
	KWD	Krüppelwalmdach
	MD	Mansarddach
		Baum
		Wasserschieber
		Elektrokasten
		Schild
		unterirdischer Hydrant
		Straßeneinlauf
		Kanaldeckel
		Laterne
20.54		vorhandene Geländehöhen
		Zaun

Zeichenerklärung

Festsetzungen	Hinweise
	Wohnbauflächen
WA	Allgemeine Wohngebiete
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GRZ (0,4)	Grundflächenzahl - bindend
I	Zahl der Vollgeschosse
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E	Nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
RW + F	Rad- und Fußweg
P	Geplante Parkplätze im öffentlichen Straßenraum
	Private Grünfläche
	Öffentliche Grünfläche
	Parkanlage
	Friedhof
	RW - Versickerungsfläche
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Anpflanzen: Baum
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Entwässerungsrichtung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) ,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO.N.RW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2013 (GV.NW S. 194).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000
(GV.NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV.NRW S. 142).

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag:

Wesel, den 24.07.2013
Prior
Team Bauleit-und Verkehrsplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 17.08.2012 wird bescheinigt:

Wesel, den 27.08.2013
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 6558 Dipl.-Ing. H. R. Bettz

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 27.08.2013
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 6558 Dipl.-Ing. H. R. Bettz

Der Rat der Stadt Wesel hat am 12.04.2011 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2012 gem. § 2 (1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 28.06.2012
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat am 24.09.2013 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 25.09.2013
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.10.2013 in der Zeit vom 14.10.2013 bis einschl. 14.11.2013 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 14.11.2013
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 17.12.2013 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungs-begründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 08.01.2014
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 15.01.2014 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7 (4) und 52 (3) GO. NRW und gem. der Bekanntmachungsverordnung NRW vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, ber. S. 481), 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.

Wesel, den 16.01.2014
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 229

"Am Evangelischen Friedhof"

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

Hansestadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Fachbereich 1
Team 14 Bauleit-und Verkehrsplanung