Textliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung,
überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen,
Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise

§ 1
In den Allgemeinen Wohngebieten werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

§ 2
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) die Errichtung von maximal 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu dieser Wohneinheit eine Einliegerwohnung mit max. 50 m² Wohnfläche zulässig, sofern dies städtebaulich verträglich ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

§ 3
Im Allgemeinen Wohngebiet gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die maximale Länge eines Einzelhauses darf höchstens 16 m, die maximale Länge einer Doppelhaushälfte darf höchstens 8 m betragen.
(§ 22 BauNVO)

§ 4
Grundstücke, die mit einem Einzelhaus bebaut werden, haben eine Mindestgröße von 390 m² einzuhalten. Grundstücke, die mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden, haben eine Mindestgröße von 300 m² einzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

§ 5
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.

§ 6
Die Gebäude dürfen maximal 1 Vollgeschoss aufweisen.

§ 7
Für die Errichtung von Anbauten in Form von Wintergärten und von als (Haupt-) Gebäudeteil im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) geltenden Terrassen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baufelder erweitert. Die jeweils zum Garten orientierte Baugrenze (hintere Baugrenze) ist hierzu um zusätzliche 4,0 m von der Straßenbegrenzungslinie weg verschoben; die seitlichen Baugrenzen sind entsprechend in gerader Linie verlängert.

Abweichend von § 8 und § 9 dürfen diese Anbauten eine Höhe von maximal 3,0 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gelten die in § 8 definierten Bezugspunkte.

Gebäudehöhen

§ 8
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,5 m. Die maximale Traufhöhe beträgt 4,5 m. Bei Gebäuden mit Flachdächern beträgt die maximale Traufhöhe 4,0 m.

Bei Gebäuden mit Flachdach kann über die festgesetzte Traufhöhe (TH) hinausgehend ein weiteres Geschoss (kein Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 5 BauO NRW) zugelassen werden, wenn das Dach als Flachdach mit einer Traufhöhe von nicht mehr als 7,00 m ausgebildet wird. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhe und bei Flachdächern der maximal zulässigen Traufhöhe um bis zu 0,50 m sind ausnahmsweise zulässig bei einem höheren konstruktiven Dachaufbau durch Passiv-Energiehäuser, Photovoltaik- oder Solarenergieanlagen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen sind:

Für Einzelhäuser gilt: Bezugspunkt aller Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche, von der aus der jeweilige Bauköper erschlossen wird. Maßgebend ist die dem Bauköper zugewandte Straßenbegrenzungslinie am arithmetischen Mittelpunkt zwischen den Schnittpunkten der gedachten, in gerader Linie fortgesetzten Verlängerung der äußeren Seitenwände des Bauköpers mit der Straßenbegrenzungslinie. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Für Doppelhaushälften gilt: Bezugspunkt aller Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen ist die festgesetzte Höhenlage der Verkehrsfläche, von der aus der jeweilige Bauköper erschlossen wird. Maßgebend ist die dem Bauköper zugewandte Straßenbegrenzungslinie am Punkt der gedachten, in gerader Linie fortgesetzten Verlängerung der gemeinsamen Mittelwand der beiden Doppelhaushälften mit der Straßenbegrenzungslinie. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

§ 9
Die FuBodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss eine Höhe zwischen 0,1 m und 0,5 m einhalten.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gelten die in § 8 definierten Bezugspunkte.

Nebenanlagen, Garagen und Carports

§ 10
Garagen und Carports (Stellplätze mit offenem Schutzdach) sind in ihrem Zufahrtsbereich mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche zu errichten. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

§ 11
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind – mit Ausnahme der Standplätze für Abfallbehälter und Einfriedungen – im Bereich zwischen Begrenzungslinie der erschließenden Verkehrsfläche und der Haustront des Gebäudes einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze (sogenannter Vorgarten) unzulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

§ 12
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über 30 cbm umbauten Raum sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Regelungen zur Herstellung befestigter Flächen (Versiegelung)

§ 13
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 abtaufendes Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

Behandlung des Regenwassers

§ 14
Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB ist gemäß LWG (Landeswassergesetz) 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.

§ 15
In den Flächen des Straßenbegleitgrüns und in den öffentlichen Grünflächen kann das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser versickert werden. Es sind Anlagen zur Regenwasserversickerung in diesen Flächen erlaubt.

Sammelstandorte für Mülbehälter

§ 16
In den öffentlichen Verkehrsflächen und in den öffentlichen Grünflächen angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anlage von Sammelstandorten für Müllbehälter zulässig, die periodisch geleert werden.

Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen

§ 17
Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß der Planzeichnung, Blatt B, "Plan mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Festsetzung der Höhen der Verkehrsflächen" festgesetzt.
Zwischenwerte für die Straßenabschnitte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln.

In Folge der exakt festgesetzten Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich verbindlich bestimmte Anschlusshöhen für die privaten Grundstücke.

Grünflächen und Baumpflanzungen

§ 18
Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 5,0 m abgewichen werden. Für die Auswahl der zu pflanzenden Bäume werden Arten aus der Liste B des Anhangs empfohlen.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 19
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Wegen und Spieleinrichtungen erlaubt. Es können Spielbereiche der Kategorien "B" und "C" eingerichtet werden.

Ausgleichsmaßnahmen

§ 20
Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nach näherer Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes umzusetzen:

- Für jedes Haus (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) gilt: In beziehungsweise an der Fassade ist mindestens ein Artenschutzgerät für Fledermäuse fach- und artgerecht anzubringen und auf Dauer zu warten.
- Die in der festgesetzten MSPE-Fläche vorhandene Gehölzstruktur ist auf Dauer zu erhalten. Nachpflanzungen haben aus den Listen A und B des Anhangs zu erfolgen.
- In den Öffentlichen Grünflächen sind an Bäumen insgesamt mindestens zehn Fledermauskästen zu installieren. Mindestens drei davon sollen auch als Winterquartier genutzt werden können.

Es wird eine externe Kompensation in Höhe von 5.353 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) erforderlich. Dieses Kompensationserfordernis wird aus den Flächen des Ökopools bzw. Ökokontos der Stadt Wesel folgendermaßen erbracht:

Von der Ökokontofläche lfF 01 „Wiese an der Bärenschleuse" mit 2710 m² mit je 2 ÖWE/m² = 5.420 ÖWE werden 5.353 ökologische Werteinheiten abgebucht. Diese Maßnahme liegt im gleichen Raum wie die Eingriffsfläche (weitere Isselaue bzw. –terrasse) und ist geeignet in diesem Raum die ökologische Vielfalt und die ökologische Leistungsfähigkeit des Naturraumes nachhaltig zu verbessern.

Die Flächen und Maßnahmen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Schalltechnische Festsetzungen
Straßenverkehrslärm

§ 21
Zum Schutz vor Außenlärm (Verkehrslärm) sind technische Vorkehrungen an den Außenbauteilen der Gebäudeseiten (Fassaden), hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 befinden, vorzusehen. Entsprechend der Lage der Fassaden in den Lärmpegelbereichen muss gewährleistet sein, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 der DIN 4109 wie folgt eingehalten werden:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen:

Lärmpegelbereich I	erf $R'_{w,res}$ ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich II	erf $R'_{w,res}$ ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich III	erf $R'_{w,res}$ ≥ 35 dB
Lärmpegelbereich IV	erf $R'_{w,res}$ ≥ 40 dB
Lärmpegelbereich V	erf $R'_{w,res}$ ≥ 45 dB

Für Büroräume:

Lärmpegelbereich II	erf $R'_{w,res}$ ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich III	erf $R'_{w,res}$ ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich IV	erf $R'_{w,res}$ ≥ 35 dB
Lärmpegelbereich V	erf $R'_{w,res}$ ≥ 40 dB

Die Lärmpegelbereiche sind dem auf der Planzeichnung, Blatt B, abgebildeten "Plan mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Festsetzung der Höhen der Verkehrsflächen" zu entnehmen.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet existieren Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zwischen Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich V.

Fenster zu Schlafräumen in Ausrichtung zu den Lärmquellen (Straßenführungen) sind nach Möglichkeit durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den dem Lärm abgewandten Fassaden zu realisieren.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außengeräuschpegel Ln > 50 dB(A) überschritten wird, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Bauköper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist, als Bestandteil der Bauvorlagen, ein auf den Einzelfall abgestellter Nachweis gemäß DIN 4109 der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Hinweis: Die DIN 4109 (Ausgabe November 1989) ist im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Baulelt- und Verkehrsplanung (Zimmer 234 bis 236), während der Dienststunden einzusehen. Die der Festsetzung zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchungen sind Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes und ebenfalls einzusehen.

Gestaltungsvorschriften

§ 22

1. Fassaden

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Fassaden aus naturroten bis rotbraunen, schwarzen, grauen oder anthrazitfarbenen Ziegelsteinen/Klinker, die unglasiert sind, herzustellen. Gemischte Farbgruppen bei den Ziegelsteinen/Klinkern an ein und demselben Gebäude sind unzulässig.

Für untergeordnete Teilflächen und Bauteile (max. 15% Wandflächenanteil) dürfen auch andere Materialien bzw. Farben verwendet werden.

2. Dächer

Dächer sind als Satteldach, Pultdach oder Flachdach auszuführen.

Gebäude mit Pultdächern sind zwingend traufständig zur erschließenden Verkehrsfläche zu errichten. (Bei Grundstücken, die auf mehreren Seiten an Verkehrsflächen angrenzen, ist das Pultdach zu einer dieser Flächen traufständig zu errichten.)

Dachüberstände an Traufen und Ortgängen (= giebelseitiger Abschluss eines Daches) sind bis maximal 0,30 m zulässig.

Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von maximal 4,00 m aufweisen und in der Summe maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachflächen betragen. Die Breite eines Dachaufbaus, der bei einem Doppelhaus als gemeinsamer Dachaufbau beider Doppelhaushälften hergestellt wird, darf abweichend davon das Maß von 5,50 m nicht überschreiten.

Der Abstand von Gauben, Einschnitten und Zwerchgiebeln untereinander muss mindestens 1,00 m, zu Firsten und Ortgängen mindestens 1,50 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Bei Doppelhäusern beträgt der Mindestabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze 1,25 m, sofern nicht ein gemeinsamer Dachaufbau durchgeführt wird.

Dachaufbauten und -Einschnitte sind nur in der 1. Dachgeschossebene zulässig. Im Spitzboden sind sie im Gegensatz zu Dachflächenfenstern unzulässig.

3. Doppelhäuser

Die Fassaden und Dacheindeckungen sind bei den Doppelhaushälften eines Doppelhauses in jeweils gleichem Material und gleicher Farbgebung auszuführen. Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind mit gleicher First- und Traufhöhe, Dachform, Dachneigung sowie gleichen Dachüberständen zu errichten. Ein Versatz der Doppelhaushälften zueinander um max. 1,00 m ist zulässig, ein Versatz in der Höhe ist nicht zulässig.

4. Anlagen zur Sonnenenergienutzung

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind flächenbündig in die Fassade bzw. das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung aufzusetzen. Auf Flachdächern errichtete Solaranlagen können anders Neigungen aufweisen. Alle auf Dachflächen installierten Solaranlagen müssen parallel zur Traufline errichtet werden.

5. Garagen, Carports, Nebenanlagen

Die Längsseiten von Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 0,75 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (einschl. Fuß-/ Radwegen) einhalten. Diese Abstandsflächen bzw. die Seitenwände von Garagen und Carports sind zu begrünen/einzugrünen (Hecke, Berankung). Die Anpflanzungen müssen dauerhaft erhalten werden.

6. Vorgarten

Die Vorgärten sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) und den Standplätzen für Abfallbehälter zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

7. Standplätze für Abfallbehälter

Mülltonnen/ Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn ein Sichtschutz durch Abpflanzungen und/oder begrünte Rankgerüste und/oder andere bauliche Einhausungen (z. B. Mauer) zur Straßenseite hin vorgesehen wird, der mindestens die Höhe der Abfallbehälter besitzt. Der Sichtschutz ist mindestens auf Länge der zur Straße orientierten Seitenwände der Abfallbehälter auszuführen. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

Einsichtnahme von Vorschriften und Regelwerken
Die den textlichen Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (u.a. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse) und sonstige Regelwerke (z.B. DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Wesel im Rathaus-Anbau, Klever-Tor-Platz 1, 46483 Wesel, Team 14 Baulelt- und Verkehrsplanung (Zimmer 232 bis 234), während der Dienststunden eingesehen werden.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen / Anschlusshöhen der Grundstücke
Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt.
In Folge der exakt festgesetzten Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich verbindlich bestimmte Anschlusshöhen für die privaten Grundstücke.
Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel, Team 14 Baulelt- und Verkehrsplanung, abzustimmen.

Niederschlagswasserbehandlung
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.

Bombenabwurfgebiet
Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Vor Beginn von Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung des Geländes vorgenommen werden. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.
Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 237 "Am Schwan - Nord" vom 19.06.2015 ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Altlasten
Für die Fläche des ehemaligen Betriebshofes im Nordwesten des Plangebietes liegt eine orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchung vor, die Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes ist.

Verbesserung des Lokalklimas
Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas bzw. Verbesserung des Kleinklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
a) Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen
b) Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf den Garagen
c) Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können

Schutz des belebten Oberbodens
Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Oberbodens im Bereich der Baumaßnahme ist dieser in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. (§ 202 BauGB) Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.

Baumschutzsatzung
Einige Bäume im Plangebiet sind als geschützte Bäume gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Wesel zu bewerten. Die Bestimmungen dieser Satzung sind zu beachten.

Gehölzpflanzungen
Für die privaten Gärten und öffentlichen Freiflächen wird die Pflanzung von Gehölzen aus den Listen A und B des Anhangs empfohlen.

Bodendenkmäler
Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Artenschutz
Ein Baubeginn kann außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten – die Brutzeit liegt üblicherweise zwischen dem 01. Oktober und 1. März eines jeden Jahres – erfolgen, ohne dass dadurch Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Bundesnatur-schutzgesetz) verwirklicht werden. So sind Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Beseitigung von Gehölzen, anderer Vegetation, Gebäude usw.) ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen.

Bei aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht notwendig werdenden Baumfällungen (dies kann auch aus der aktuellen Situation erforderlich werden) und bei Abbruchar beiten an Gebäuden ist wegen des Tötungsverbotes nach § 42 BNatSchG besonders Vorsicht anzuwenden. Es wird dringend empfohlen, möglichst vorher Fledermauskundler zu kontaktieren (z. B. Biologische Station im Kreis Wesel, Freyebergweg 9, 46483 Wesel, Tel. 0281/96 252-0).

Werden bei Baumfällungen, Rodungs- und Abbrucharbeiten Fledermäuse aufgefunden, sind diese in Absprache mit der zuständigen Fachbehörde (UNB Kreis Wesel) Fledermausexperten zu übergeben.

Anhang

Liste 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 catharitica	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

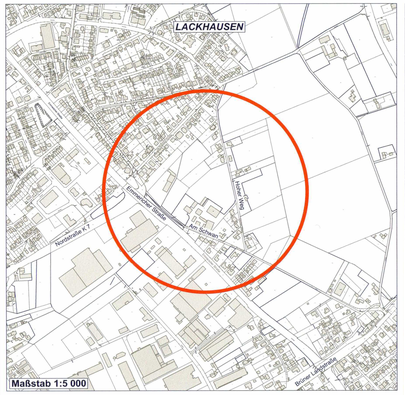
Liste B
Bäume (auch Straßenbäume)

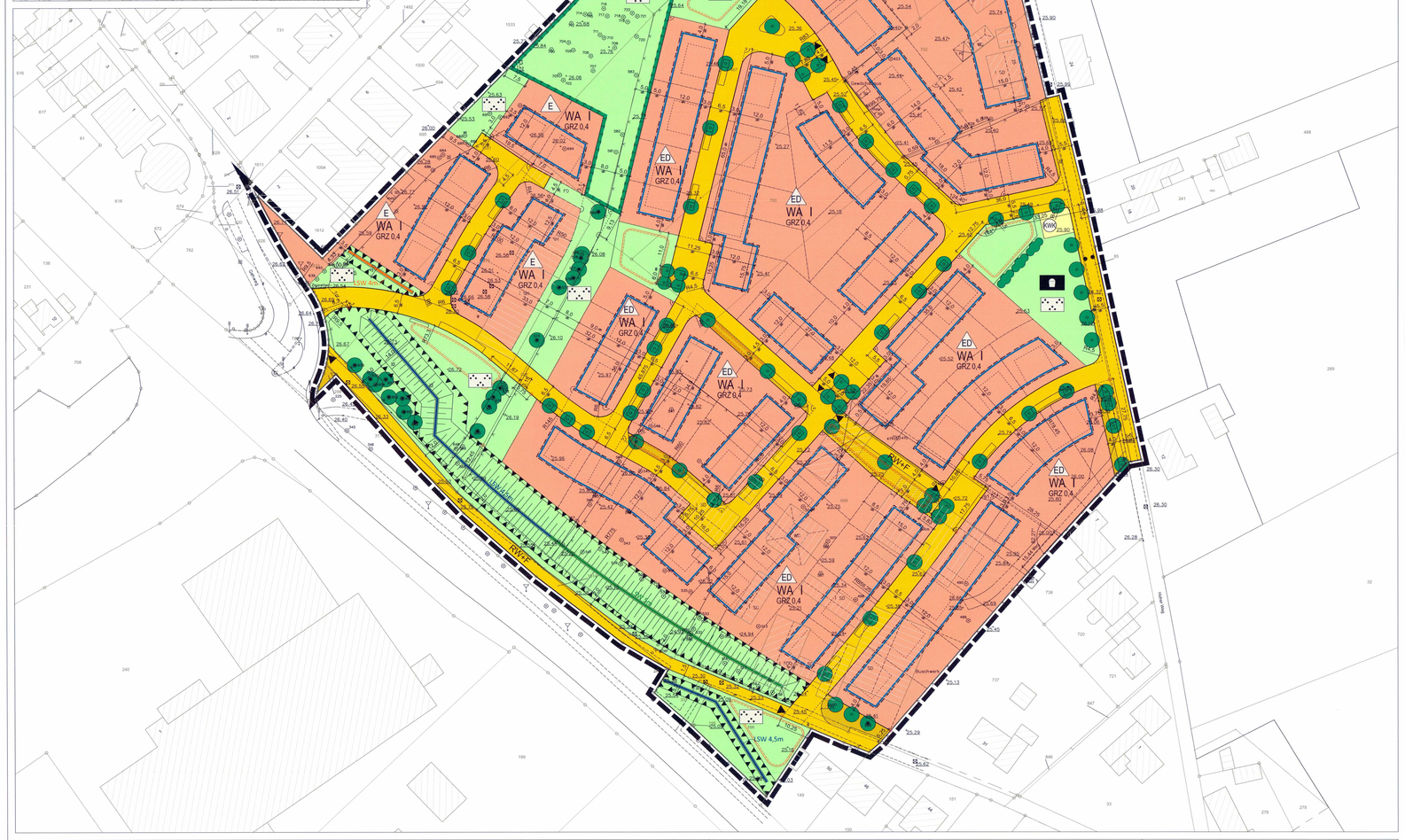
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Ergänzte Hinweise

Anlagen der Außenwerbung
Gemäß § 28 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) dürfen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (sog. Werbeverbot).

Nutzung von Erdwärme
Für die Nutzung von Erdwärme ist eine Wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.





Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom ~~23.09.2004~~ (BGBl. I S. ~~2414~~), ~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2017 (BGBl. I S. 1298)~~ 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom ~~23.01.1990~~ (BGBl. I S. ~~132~~), ~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)~~ 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW. S. 966).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV.NRW.S. 294).

Bekanntmachungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bekanntm!VO NRW) vom 26.08.1999 (GV. NRW.S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Hinweis

Die Rechtsgrundlagen gelten für die jeweiligen Verfahrensschritte in der zum Zeitpunkt ihrer Durchführung gültigen Fassung.

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag:

Wesel, den 28.06.2017
Rozendaal
Team Baulelt-und Verkehrsplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 28.06.2017 wird bescheinigt:

Wesel, den 29.06.2017

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 29.06.2017

Der Rat der Stadt Wesel hat am 23.09.2014 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2015 gem. § 2 (1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 03.07.2017
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

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

Wesel, den 19.09.2017
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 04.10.2017 in der Zeit vom 16.10.2017 bis einschl. 15.11.2017 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 18.09.2017
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat die Prüfung der Anregungen und Bedenken sowie das Ergebnis der Abwägung beschlossen.

Wesel, den 25.01.2018
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 06.02.2018 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 (4 u. 7) GO NRW und gem. der Bekanntmachungsverordnung NRW, 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 05.07.2018
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 06.02.2018 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 07.03.2018
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Zeichenerklärung

Festsetzungen | Hinweise

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Gebäude
- Spielanlagen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- RW+F — Rad- und Fußweg
- P — Parkplätze
- Poller
- Flächen für Versorgungsanlagen, Kraft-Wärme-Kopplung
- KWK — Kraft-Wärme-Kopplung
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- MSPE — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Versickerungsmulden
- Bemaßungspunkte
- LSW 4m — Lärmschutzwand/-wall, Höhe 4m
- LSW 4,5m — Lärmschutzwand/-wall, Höhe 4,5m
- LSW 5m — Lärmschutzwand/-wall, Höhe 5m
- Böschung

Bestand

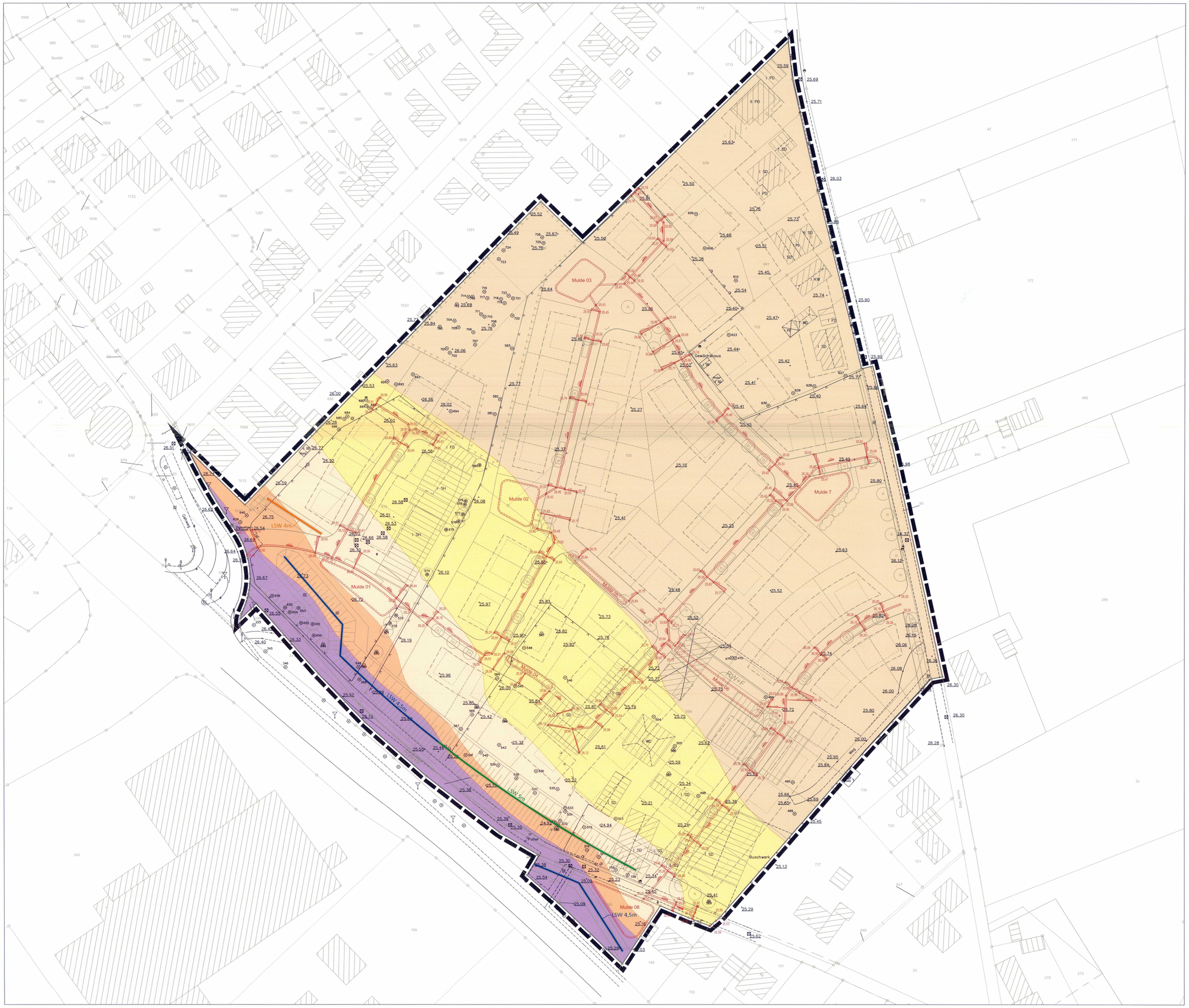
- Gewerbliche Gebäude
- Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 699 — Flurstücksnummer
- Baum
- Elektrokasten
- Kanal
- Mauer — 25.97 — vorhandene Geländehöhen
- Zaun
- offene Halle
- Schild
- Hydrant
- Mast
- Wasserschieber
- Hecke
- Ampel
- Straßeneinlauf
- Laterne
- Grundwassermessstelle
- Gasschieber

Bebauungsplan Nr. 237
"Am Schwan-Nord"
Blatt A

Dieser Plan besteht aus Blatt "A" und "B", die text. Festsetzungen für beide Pläne befinden sich auf Blatt "A"

Originalausfertigung	Maßstab 1: 500

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



Plan mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Festsetzung der Höhen der Verkehrsflächen

Zeichenerklärung

Darstellung	Festsetzung	
		Lärmpegelbereich V
		Lärmpegelbereich IV
		Lärmpegelbereich III
		Lärmpegelbereich II
		Lärmpegelbereich I
LSW 4m		Lärmschutzwand/-wall, Höhe 4m
LSW 4,5m		Lärmschutzwand/-wall, Höhe 4,5m
LSW 5m		Lärmschutzwand/-wall, Höhe 5m
2,5%		gepl. Gefälle (Sichtdreieck)
	× 24,61	Ausbauhöhen der Verkehrsflächen
Mulde 1		gepl. Versickerungsmulde mit Nummer
		gepl. Entwässerungsrinne
20.36		vorhandene Geländehöhen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom ~~23.09.2004~~ 03.11.2017 (BGBl. I S. ~~2414~~ 3634), ~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)~~

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom ~~23.01.1990~~ 21.11.2017 (BGBl. I S. ~~132~~ 3786), ~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)~~

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW. S. 966).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV.NRW S. 294).

Bekanntmachungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BekanntmVO NRW) vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Hinweis

Die Rechtsgrundlagen gelten für die jeweiligen Verfahrensschritte in der zum Zeitpunkt ihrer Durchführung gültigen Fassung.

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag:

Wesel, den 28.06.2017 Brandenburg
Team Bauleit-und Verkehrsplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 28.10.2014 wird bescheinigt:

Wesel, den 29.06.2017

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 29.06.2017

Der Rat der Stadt Wesel hat am 23.09.2014 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2015 gem. § 2 (1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 03.07.2017 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 04.10.2017 in der Zeit vom 12.10.2017 bis einschl. 13.11.2017 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 10.01.2018 Ulrike Westkamp Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 04.07.2018 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 (4 u. 7) GO NRW und gem. der Bekanntmachungsverordnung NRW, 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 05.07.2018 Ulrike Westkamp Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Plan als Entwurf am 19.09.2017 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 25.09.2017 Ulrike Westkamp Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 06.03.2018 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 07.03.2018 Ulrike Westkamp Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 237
"Am Schwan-Nord"
Blatt B

Originalausfertigung | *Maßstab 1: 500*

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